

DER EINFLUSS GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
AUF DIE MIETPREISBILDUNG IN DER MARKTWIRTSCHAFT

Inaugural-Dissertation
zur Erlangung der wirtschaftswissenschaftlichen Doktorwürde
des Fachbereichs Wirtschaftswissenschaften
der Philipps-Universität zu Marburg

vorgelegt von
Wolfgang Dietrich
Diplom-Volkswirt aus Jena

1978

Marburg 1977

DER EINFLUSS GEMEINNÜTZIGER WOHNUNGSUNTERNEHMEN
AUF DIE MIETPREISBILDUNG IN DER MARKTWIRTSCHAFT

Inaugural - Dissertation

zur

Erlangung der wirtschaftswissenschaftlichen
D o k t o r w ü r d e
des Fachbereichs Wirtschaftswissenschaften
der Philipps - Universität zu Marburg

vorgelegt von

Wolfgang D i è t r i c h

Diplom-Volkswirt aus Jena

Marburg 1977

Druck von : Hausdruckerei der Cassella AG, Frankfurt a.M.

Als Dissertation vom Fachbereich
Wirtschaftswissenschaften

angenommen am : 21. Oktober 1977

Berichterstatter: Prof. Dr. E. Reigrotzki

Mitberichterstatter : Prof. Dr. W. Hamm

Tag der mündlichen Prüfung : 24. Januar 1978



	Seite
Vorbemerkung	1
<u>Hauptteil</u>	
I. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Deutschland	2
1. Der Begriff des Wohnungsunternehmens	2
2. Die rechtlichen Grundlagen der Gemeinnützigkeit	5
3. Geschichtliche Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	9
4. Organisation, Bauleistung und Rechtsformen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft	14
II. Methode der Untersuchung	19
III. Die Aufbereitung des Materials	25
IV. Die Auswahl der Märkte	32
1. Möglichkeit einer Einflußnahme preisgebundener Mieten auf die Marktmieten	32
2. Das Marktgebiet als wirtschaftlicher Mittelpunkt seiner Bewohner	32
3. Überschaubarkeit und Interdependenz der Märkte	33
4. Ein spürbares Wertigkeitsgefälle der Märkte untereinander	34
V. Der Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten	37
1. Tabellen 1 bis 6 (s.u. "Tabellarischer Anhang")	37
2. Tabelle 7 (s.u. "Tabellarischer Anhang")	42
3. Tabellen 8 bis 13 (s.u. "Tabellarischer Anhang")	44

	Seite
4. Tabellen 14 bis 18 (s.u."Tabellarischer Anhang")	48
5. Tabelle 19 (s.u."Tabellarischer Anhang")	52
VI. Der Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis von Kostenmieten zu Marktmieten	54
1. Ermittlung einer fiktiven Kostenmiete für jeden der zu untersuchenden Märkte	55
2. Zugrundelegung der Mieten nicht öffentlich geförderter Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen	58
VII. Darstellung und Erläuterung der Untersuchungsergebnisse nach VI.2.	61
1. Tabellen 8 bis 13 (s.u."Tabellarischer Anhang")	61
2. Tabellen 20 bis 24 (s.u."Tabellarischer Anhang")	62
3. Tabelle 25 (s.u."Tabellarischer Anhang")	66
4. Tabellen 26 bis 30 (s.u."Tabellarischer Anhang")	70
5. Tabelle 31 (s.u."Tabellarischer Anhang")	73
VIII. Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses	76
<u>Tabellarischer Anhang</u>	Tabelle
Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten	
Mietwohnungen 1949 und später errichtet	1
Mietwohnungen 1949 und später errichtet, 40 - 59 qm Wohnfläche	2
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung	3



Digitized by the Internet Archive
in 2026

Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 80 qm Wohn- fläche und mehr	4
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung	5
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung, 60 - 79 qm Wohnfläche	6
Mietwohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung, insgesamt	7
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 80 qm Wohnfläche und mehr	8
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung	9
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung, 60 - 79 qm Wohnfläche	10
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung	11
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet, 40 - 59 qm Wohnfläche	12
Mietwohnungen 1919 - 1948 errichtet	13
Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung und Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung	14-19

Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten
preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
von Kostenmieten zu Marktmieten

Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, unter 40 qm Wohnfläche	20
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 40 - 59 qm Wohnfläche	21
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 60 - 79 qm Wohnfläche	22
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 80 qm Wohnfläche und mehr	23
Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung	24
Mietwohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung	25
Mietwohnungen mit Bad WC und Sammelheizung und Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung	26-31

H a u p t t e i l
=====

Vorbemerkung

In der vorliegenden Arbeit wird der Versuch unternommen, aufgrund empirischer Untersuchungen eine Aussage über den Einfluß gemeinnütziger Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisbildung in der Marktwirtschaft zu machen.

Die Arbeit zerfällt in einen Hauptteil und einen tabellarischen Anhang. Aus dem tabellarischen Anhang ist der Weg ersichtlich, auf dem die im Hauptteil dargestellten und kommentierten Zahlen gewonnen wurden. Darüberhinaus besteht noch eine Materialiensammlung, da nicht alle Rechengänge bis ins einzelne in den tabellarischen Anhang aufgenommen werden konnten.

Die Arbeit folgt in ihrem Aufbau dem Fortgang der Untersuchungen. Aus diesem Grund sind auch gewisse Irrwege ersichtlich, wenngleich der gesamte mit diesen Irrwegen verbundene Arbeitsaufwand nicht dargestellt wurde.

Allen statistischen Ämtern der deutschen Bundesländer sei an dieser Stelle für die Bereitstellung des notwendigen Materials gedankt. Ebenso sei den Wohnungsunternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft gedankt, die die erbetenen Unterlagen unbürokratisch zur Verfügung stellten.

Da die vorliegende Untersuchung ausschließlich aus dem genannten statistischen bzw. empirischen Material entwickelt wurde, sind die Literaturhinweise relativ spärlich. Eine Auseinandersetzung mit vorhandener Literatur war nicht möglich, da nach Wissen des Verfassers über das vorliegende Thema noch keine Veröffentlichungen erschienen sind.

Das dieser Arbeit beigelegte Literaturverzeichnis soll daher vor allem als Fundstelle für den Gesamtkomplex des Mietenproblems dienen.

Da von vornherein beabsichtigt war, die Arbeit auf eine empirische Untersuchung zu beschränken, hätte eine darüberhinausgehende theoretische Analyse den Rahmen dieser Arbeit gesprengt. An dieser Stelle soll angeregt werden, das im Verlaufe der Arbeit ermittelte Ergebnis theoretisch zu untermauern. Weitere Anregungen für ergänzende empirische Untersuchungen enthalten die folgenden Darlegungen in ihrem zusammenfassenden Schlußteil.

I. Die gemeinnützige Wohnungswirtschaft in Deutschland

1. Der Begriff des Wohnungsunternehmens

In der Literatur ist der Begriff des Unternehmens stets verbunden mit dem Begriff des Betriebes. Die herrschende Meinung begreift den Betriebsbegriff als den umfassenderen.¹⁾ Mellerowicz ordnet dem Betrieb das Gegensatzpaar "Erwerbswirtschaft" und "Bedarfsdeckungswirtschaft" unter.²⁾ Hierbei werden die Erwerbswirtschaften als "Unternehmen" bezeichnet. Anders das Handwörterbuch der Betriebswirtschaft.³⁾ Hier wird dem Begriff des "Erwerbsunternehmens" der Begriff des "Sozialunternehmens" gegenübergestellt. Den ersteren wird das Streben nach "privatwirtschaftlicher Rentabilität" zugeordnet, den letzteren das Kostendeckungs- und Zuschußprinzip (Betriebe der öffentlichen Hand, gemeinnützige- und Zuschußbetriebe). Nach dieser Meinung kann " die Art der

1) so Wöhe, Gutenberg, Mellerowicz

2) Allgemeine Betriebswirtschaftslehre, I. Band, Berlin 1958

3) Erich Kosiol, Unternehmung, Stuttgart 1956

Ertragsverteilung nicht als begriffsbestimmendes Merkmal verwendet werden, da dieser Tatbestand als Sonderproblem sich quer durch alle Erzeugungsbetriebe hindurchzieht."

Dieser Auffassung ist zuzustimmen, so daß dem Betriebsbegriff das Gegensatzpaar "Erwerbsunternehmen" und "Sozialunternehmen" unterzuordnen ist.

Nachfolgend soll der Begriff des Wohnungsunternehmens, das sowohl als Erwerbsunternehmen als auch als Sozialunternehmen existiert, anhand der von Mellerowicz aufgestellten Kriterien für den Betrieb ¹⁾ interpretiert werden. Es sind dies :

1. Die Betriebsaufgabe
2. Die Wirtschaftlichkeit
3. Die Fertigung des Produktes bzw.
Lösung der Betriebsaufgabe.

Eine Interpretation, die auch die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen einschließt, ist nur bei der "Betriebsaufgabe", jedoch nicht bei der "Wirtschaftlichkeit" und nicht bei der "Fertigung des Produktes bzw. Lösung der Betriebsaufgabe" möglich.

Die "Betriebsaufgabe" bedeutet für alle Wohnungsunternehmen (Erwerbsunternehmen als sogenannte freie Wohnungsunternehmen und Sozialunternehmen als gemeinnützige Wohnungsunternehmen) Erstellung und Verwaltung von Wohnungen.

Die "Wirtschaftlichkeit" bedeutet jedoch bei freien Wohnungsunternehmen maximale Gewinnerzielung, bei gemeinnützigen Wohnungsunternehmen Kostendeckung.

Dem Kriterium "Fertigung des Produktes bzw. Lösung der Betriebsaufgabe" werden zwar alle Wohnungsunternehmen gerecht durch

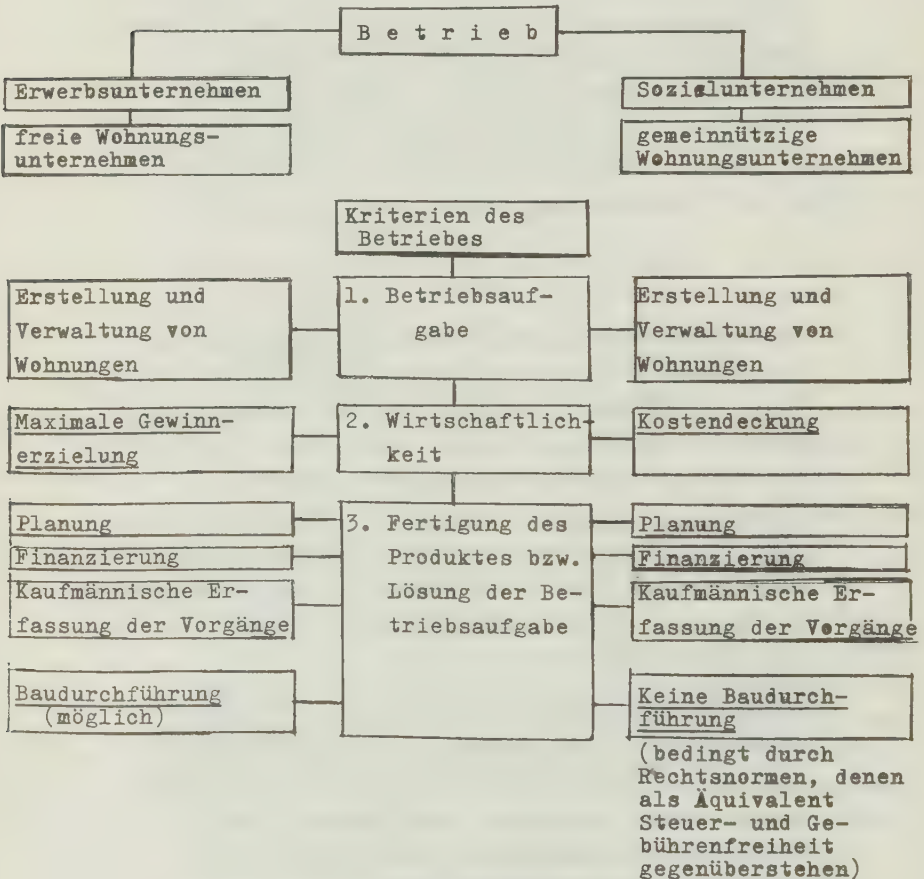
1. Planung
2. Finanzierung
3. Kaufmännische Erfassung der Vorgänge, ²⁾

1) a.a.O.

2) Mellerowicz a.a.O.

eine Baudurchführung mit Hilfe angegliederter Bauunternehmen ist aber nur den freien Wohnungsunternehmen möglich. Den gemeinnützigen Wohnungsunternehmen ist sie aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen ¹⁾ untersagt.

Eine schematische Darstellung ergibt hiernach folgendes Bild :



1) § 6 (3) S.1 Wohnungsgemeinnützigkeitgesetz-Durchführungsverordnung (WGGDV) besagt, "Eine Betätigung als ausführender Unternehmer ist ausgeschlossen."

Unterschiedliche Interpretation der Kriterien des Betriebes wurde durch Unterstreichung kenntlich gemacht.

Vermerkt sei noch, daß die Erwerbsunternehmen wesentlich der marktwirtschaftlichen Ordnung zuzurechnen sind, während die gemeinnützigen (Sozial) Unternehmen infolge des Kostendeckungsprinzips und des hiermit weitgehend außer Kraft gesetzten Steuerungsmechanismus über den Preis bei Vermietung und Verkauf von Wohnungen, starke zentralverwaltungswirtschaftliche Merkmale tragen.

2. Die rechtlichen Grundlagen der Gemeinnützigkeit

Die Gemeinnützigkeit im rechtlichen Sinne entsteht durch Anerkennung als "Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen" durch eine von der obersten Landesbehörde bestimmte Anerkennungsbehörde. In der Regel ist das der Regierungspräsident. Es ist dem anerkannten Wohnungsunternehmen gestattet, die Bezeichnung "gemeinnützig" im Firmennamen zu führen.

Die rechtlichen Grundlagen für die Anerkennung, die Rechtsfolgen der Anerkennung und den Entzug der Anerkennung sind im Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) und in der Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-Durchführungsverordnung (WGGDV) einschließlich der einschlägigen Verordnungen und Erlasse der Minister der Finanzen, sowie im Gesetz über Gebührenbefreiung beim Wohnungsbau niedergelegt. Im folgenden wird hierauf Bezug genommen.

Die Anerkennung wird von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen abhängig gemacht, und zwar

- vom Vorhandensein eines Bedürfnisses,
- von der Rechtsform des Unternehmens (juristische Person),

- vom Vorhandensein eines Aufsichtsrates,
 - von der Begrenzung des Geschäftsbetriebes auf einen bestimmten räumlichen Bereich bei Genossenschaften,
 - von der Möglichkeit des allgemeinen Erwerbs der Mitgliedschaft bei Genossenschaften und Vereinen (Ausnahmen: Bundesbahn und Bundespost),
 - von der Wirtschaftlichkeit des Unternehmens,
 - von der Angemessenheit der Verwaltungskosten einschließlich der Kosten der Geschäftsführung,
 - von einem Mindestkapital bzw. einer Mindesthöhe des Geschäftsanteiles einschließlich einer Mindestzahl der Mitglieder bei Genossenschaften,
 - von der ausschließlichen Ausgabe vinkulierter Namensaktien als AG und KGaA, sowie der Zustimmung der Gesellschafterversammlung bzw. des Aufsichtsorgans als Voraussetzung für Übertragungen,
 - von dem begrenzten Einfluß von Angehörigen des Baugewerbes (im Sinne der Reichsabgabenordnung) auf die Führung der Geschäfte (als Mitglieder oder Gesellschafter dürfen Angehörige des Baugewerbes nur über höchstens die Hälfte, in Vorstand und Aufsichtsorgan nur höchstens über je ein Drittel der Stimmen verfügen; bei Beschlüssen dürfen sie nur höchstens die Hälfte der abgegebenen Stimmen vertreten).
- Auch die Bauausführung, Instandsetzung oder Verwaltung von Wohnungen durch Mitglieder oder Gesellschafter unterliegt gesetzlichen Beschränkungen.

Durch die Anerkennung entstehen Vergünstigungen im Steuerrecht sowie im Gebühren- und Kostenrecht durch Verzicht der öffentlichen Hand auf

- Körperschaftssteuer,
- Vermögenssteuer,
- Grunderwerbsteuer (unter bestimmten Voraussetzungen),

- Beurkundungs- und Beglaubigungsgebühren (Notariatsgebühren können um 80 % ermäßigt werden).

Diesen Vergünstigungen steht folgender Katalog gemeinnützigkeitsrechtlicher Bindungen gegenüber (Ausnahmegenehmigungen sind unter bestimmten Voraussetzungen möglich) :

1. Ausschließliche Errichtung, Betreuung und Bewirtschaftung von Kleinwohnungen (bis 120 qm Wohnfläche; Überschreitungen sind unter bestimmten sozialen Voraussetzungen möglich; keine Luxusausstattung).
2. Bindung an bestimmte gesetzlich erlaubte Rechtsgeschäfte :
 - Erstellung von Kleinwohnungen im eigenen Namen für eigene oder fremde Rechnung (s.oben),
 - Verbot der Betätigung als ausführender Bauunternehmer,
 - Erstellung von Wohnungen im fremden Namen und für fremde Rechnung (Baubetreuung),
 - Bewirtschaftung von im eigenen Namen errichteten oder durch Miete, Pacht, Nießbrauch oder als Treuhänder verschafften Kleinwohnungen,
 - Instandhaltung der genannten Kleinwohnungen (auch durch eigene Regiebetriebe),
 - Errichtung von Gemeinschaftsanlagen und Folgeeinrichtungen für eigene Mieter (Waschanlagen, Heizungsanlagen, Kindergärten u.a.),
 - Errichtung und Überlassung von Bauten für die öffentliche Verwaltung,
 - Durchführung von Maßnahmen zur Bodenordnung und Erschließung sowie Auftreten als Sanierungs- und Entwicklungsträger (§ 90 Wohnungsbauförderungsgesetz),

- Durchführung aller Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Errichtung und Finanzierung erlaubter Baumaßnahmen,
 - Erwerb von Baustoffen,
 - Errichtung von gewerblichen Räumen für eigene Mieter oder Haus- bzw. Wohnungserwerber.
3. Die Kostenmiete (Keine Überschreitung des zur Deckung der laufenden Aufwendungen nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger Geschäftsführung im Jahre der Bezugsfertigkeit erforderlichen Mietpreises. Bei Änderung der laufenden Aufwendungen, Neuberechnung der Kostenmiete. Bei nach der Währungsreform erstellten Wohnungen sind die Kostenansätze bei öffentlich geförderten Wohnungen durch Verordnung festgelegt - II. Berechnungsverordnung -).
 4. Preisbindung im Rahmen des gemeinnützigkeitsrechtlichen Verkaufspreises bei Hausverkäufen.
 5. Vermögensbindung (Verwendung für gemeinnützige Zwecke bei Auflösung; Rückzahlung lediglich der Einlagen an Gesellschafter oder Mitglieder).
 6. Gewinnbegrenzung (Mitglieder oder Gesellschafter dürfen jährlich höchstens 4 % ihrer eingezahlten Kapitaleinlagen bei Verteilung des Reingewinns erhalten; keine sonstigen Vermögensvorteile).
 7. Zugehörigkeit zu einem Prüfungsverband (Zwangsverband, dessen regelmäßigen -meist jährlichen- Prüfungen sich das Unternehmen zu unterwerfen hat ¹⁾).
 8. Musterzwang (Anwendung der vom Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen herausgegebenen Vertragsmuster).
 9. Bauzwang (Verpflichtung zu ununterbrochener Bautätigkeit; Ausnahmegenehmigung erteilt die Anerkennungsbehörde).

1) s. auch unten 4. Rechtsformen und Organisation der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft.

10. Anzeigepflicht (Meldung von Veränderungen in den Verwaltungsorganen an den Prüfungsverband und die Anerkennungsbehörde).

Die Aberkennung der Gemeinnützigkeit erfolgt ebenfalls durch die Anerkennungsbehörde. Sie hat gravierende Verstöße gegen gemeinnützigkeitsrechtliche Bindungen zur Voraussetzung. Ein Verzicht auf die Gemeinnützigkeit ist nicht möglich.

Bei Aberkennung der Gemeinnützigkeit hat das Wohnungsunternehmen den Vermögenszuwachs zu erstatten, der ihm aufgrund seines gemeinnützigkeitsrechtlichen Status im Laufe der Zeit zugeflossen ist.

3. Geschichtliche Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

Die Anfänge dessen, was heute als gemeinnützige Wohnungswirtschaft bezeichnet wird, reichen bis in die Mitte des vergangenen Jahrhunderts zurück. Die damals beginnenden Gründungen von Wohnungsunternehmen mit gemeinnützigem Charakter und mit dem Ziel, wirtschaftlich schwache Bevölkerungskreise mit preiswerten Wohnungen zu versorgen, müssen auf dem Hintergrund des Wohnungselendes in den schnell wachsenden Städten gesehen werden.

Im Gefolge der in Deutschland im fünften Jahrzehnt des neunzehnten Jahrhunderts einsetzenden industriellen Revolution, bildete sich ein Proletariat heraus, dessen Entstehung durch die stürmische Bevölkerungsentwicklung dieser Jahre begünstigt wurde (die Bevölkerung des Reichsgebietes von 1871 wuchs von 1825 bis 1895 von rund 28 Millionen auf rund 52 Millionen).

Das mit dieser Entwicklung verbundene Anwachsen der Einwohnerzahlen der Industriestädte wurde durch den

Wohnungsbau weder in der Quantität noch in der Qualität ausgeglichen. Die entstehende Mangelsituation führte zu einem Wohnungselend bisher nicht gekannten Ausmaßes , dessen Beseitigung das Anliegen sozial eingestellter Bürger wurde.

Allen voran ist hier Viktor Aimé Huber (1820 - 1869) zu nennen (Dr.med. und ordentlicher Professor für neuere Geschichte und Literatur an verschiedenen deutschen Universitäten), der als Wegbereiter des gemeinnützigen Wohnungsbaues, insbesondere der Wohnungsbaugenossenschaften, gelten kann. Er wurde in seiner sozialreformerischen Aktivität von der Idee der Hilfe zur Selbsthilfe beherrscht, die er sowohl publizistisch (u.a. in der Schrift " Die Selbsthilfe der arbeitenden Klassen durch Wirtschaftsvereine und innere Ansiedlung") als auch praktisch (u.a. als Vorstandsmitglied der 1848 gegründeten "Berliner gemeinnützigen Baugesellschaft") mit bewundernswerter Hartnäckigkeit vertrat.

Die Bedeutung von Viktor Aimé Huber wird in dem Ehrenstatut der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft durch die Möglichkeit, Personen, die sich um diesen Wirtschaftszweig besonders verdient gemacht haben, die Viktor-Aimé-Huber-Plakette zu verleihen, besonders gewürdigt.

Es kam trotz der Arbeit von Huber zunächst fast ausschließlich zur Gründung von Gesellschaften. Das lag im wesentlichen an den mangelnden rechtlichen Voraussetzungen zur Gründung von Genossenschaften bis 1889 (Erlaß des Genossenschaftsgesetzes mit Einführung der beschränkten Haftpflicht), so daß die "Fürsorge von oben" in dieser Phase die sich entwickelnde gemeinnützige Wohnungswirtschaft beherrschte (als zwei der ersten sind hier die 1848 gegründete

"Berliner gemeinnützige Baugesellschaft" -s.o.- und die heute noch bestehende, 1852 gegründete "Alexandra-Stiftung" zu Berlin zu nennen).

Gemeinsam ist allen Gesellschaften, daß sie von Anfang an Kriterien der heutigen Gemeinnützigkeit zeigten, nämlich Dividendenbegrenzung (zwischen 3 % und 5 %), Kostendeckungsprinzip, Kleinwohnungsbau, Vermögensbindung.

1889 erfolgte der Durchbruch des Genossenschaftsgedankens. Die folgende tabellarische Übersicht ¹⁾ über die Entwicklung der Anzahl der Baugenossenschaften bis 1905 zeigt deren sprunghafte Steigerung.

Jahr	Haftpflicht		insgesamt
	unbeschr.	beschr.	
1888	28	-	28
1889	31	7	38
1890	26	24	50
1891	19	36	55
1892	17	60	77
1893	16	85	101
1894	16	108	124
1895	13	119	132
1896	14	151	165
1897	13	179	192
1898	11	233	244
1899	11	285	296
1900	11	350	361
1905	10	578	588

Nicht nur die Zunahme der Genossenschaften mit beschränkter Haftpflicht, sondern auch die Abnahme der zaghaften Ansätze mit unbeschränkter Haftpflicht verdeutlicht den Einschnitt durch das Genossenschaftsgesetz von 1889.

1) Jenkins, Ursprung und Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Hamburg 1973, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V. S. 207

Die Anzahl und Wohnungsbauleistung von Gesellschaften und Genossenschaften bis 1899 schlägt sich in den folgenden Zahlen nieder ¹⁾ :

Rechtsform	Anzahl	Wohnungen
Gemeinnützige AG	47	9101
GmbH	14	406
Vereine mit Korporations-		
rechten	18	2494
Stiftungen	16	1701
Zwischensumme	95	13702
(davon Erwerbshäuser		8165)
Eingetragene Genossen-		
schaften		
a) beschränkte Haftpflicht	277	10373
b) unbeschränkte Haft-		
pflicht	12	
(davon Erwerbshäuser		3200)
insgesamt	384	24075
(davon Erwerbshäuser		11365)

Allerdings ist nicht zu übersehen, daß die Unternehmen in der Rechtsform der Genossenschaft für eine vergleichbare Bauleistung mit einer wesentlich höheren Zahl von Unternehmen operieren müssen, als die Gesellschaften u.a. Ein Tatbestand, der sich bis in die jüngste Zeit nicht verändert, sondern eher noch verstärkt hat.

Mit dem Durchbruch des Genossenschaftsgedankens im gemeinnützigen Wohnungsbau änderte sich auch in Teilbereichen die soziologische Zusammensetzung der Betreuten bzw. der Mitglieder. Es ergaben sich verschiedene Sonderentwicklungen innerhalb der gemeinnützigen Baugenossenschaften (u.a. die Gruppe der Beamtenwohnungsbaugenossenschaften). Es würde zu weit

1) Jenkins nach Albrecht a.a.O. S. 167

führen auf dieses Sondergebiet einzugehen.

Die Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen die etwa ab 1924 durch zahlreiche Gründungen werknaher oder werkeigener Gesellschaften, besonders des Kohlebergbaues, verstärkt wurde, machte eine zusammenfassende Kodifizierung der mittlerweile von Ländern und Provinzen erlassenen gemeinnützigkeitsrechtlichen Vorschriften erforderlich. Es kam 1930 zur Verordnung über die "Gemeinnützigkeit im Wohnungswesen (Gemeinnützigkeitsverordnung), die für das ganze Reichsgebiet verbindlich war. Diese Verordnung wurde 1940 durch das Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (WGG) mit nachfolgender Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-Durchführungsverordnung (WGGDV) abgelöst (1930 hatten 2596 Genossenschaften und 321 Gesellschaften u.a. Rechtsformen rund 555300 Wohnungen, 1939 2826 Genossenschaften und 638 Gesellschaften u.a.Rechtsformen rund 1160500 Wohnungen erstellt) ¹⁾.

Diese Bestimmungen stellten in ihrer Substanz -ergänzt durch die zahlreichen wohnungsbaurechtlichen Vorschriften der Nachkriegszeit- auch nach Ende des zweiten Weltkrieges die rechtliche Grundlage der

1) Ernst Bodien, Wohnungswirtschaftliche Reihe, Bd. 2
S. XVI (Einführung zum WGG) 1952.

Aktivitäten gemeinnütziger Wohnungsunternehmen dar.

Mit dem Beginn der in der Bundesrepublik Deutschland großzügig einsetzenden rechtlichen und finanziellen Förderung des Wohnungsbaues, insbesondere des sozialen Wohnungsbaues, setzte auf letzterem Gebiet eine weitgehende Nivellierung zwischen gemeinnützigen und privaten Bauherren ein, die Förderungsmittel in Anspruch nahmen. Beide waren auf dem Gebiet des öffentlich geförderten Wohnungsbaues denselben mietpreisrechtlichen Vorschriften unterworfen.

4. Organisation, Bauleistung und Rechtsformen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft

In der Bundesrepublik Deutschland einschließlich Westberlin bestanden am 31.12.1968 2 045 Wohnungsunternehmen, die über einen Mietwohnungsbestand von 2 809 801 Wohneinheiten verfügten. Hinzu kamen 216 977 für Dritte verwaltete Wohneinheiten (Kommunen, Industriebetriebe u.a.) ¹⁾.

Damit hatte die gemeinnützige Wohnungswirtschaft am o.a. Stichtag eine Bauleistung von rund 21 % des gesamten Mietwohnungsbestandes erbracht.

Die Unternehmen der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft unterliegen der Zwangsmitgliedschaft in zehn regionalen Prüfungsverbänden ²⁾. Die nachstehende Zusammenstellung ³⁾ gibt einen Überblick über ihre Bauleistung im Mietwohnungsbau, gegliedert nach Rechtsformen und Verbandsgebieten :

-
- 1) 50 Wohnungen sind hierbei nicht berücksichtigt, da statistische Unterlagen über deren Bestand nicht beizubringen waren (es handelt sich um unbedeutende Quantitäten)
 - 2) s. oben S. 8
 - 3) Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch Hamburg 1969 S. 142/43 .

Prüfungsverband		-15- Rechtsform Wohnungs- unternehmen		berichtende Wohnungs- unternehmen	Bestand am 31.12.1968
1	2	3	4	5	
Rheinischer	eGmbH	170	170	141.993	
	GmbH	82	82	222.658	
	AG	25	25	204.175	
	Sonstige	2	2	3.043	
	Zusammen	279	279	571.869	
Westfälisch- lippischer	eGmbH	177	177	116.049	
	GmbH	64	64	171.216	
	AG	5	5	54.918	
	Sonstige	-	-	-	
	Zusammen	246	246	342.183	
Nieder- sächsischer	eGmbH	137	132	103.288	
	GmbH	85	85	213.725	
	AG	2	2	25.668	
	Sonstige	6	6	658	
	Zusammen	230	225	343.339	
Nord- deutscher	eGmbH	115	111	143.920	
	GmbH	36	36	174.883	
	AG	3	3	31.759	
	Sonstige	1	1	646	
	Zusammen	155	151	351.208	
Südwest- deutscher	eGmbH	202	166	53.144	
	GmbH	80	80	199.276	
	AG	11	11	66.425	
	Sonstige	6	6	1.219	
	Zusammen	299	263	320.064	
Bayerischer	eGmbH	369	369	145.675	
	GmbH	107	107	189.896	
	AG	3	3	26.546	
	Sonstige	15	15	14.640	
	Zusammen	494	494	376.757	
Württem- bergischer	eGmbH	102	102	58.287	
	GmbH	47	47	75.892	
	AG	6	6	9.620	
	Sonstige	1	1	3.078	
	Zusammen	156	156	146.877	
Badischer	eGmbH	124	119	58.091	
	GmbH	30	30	63.549	
	AG	1	1	794	
	Sonstige	-	-	-	
	Zusammen	155	150	122.439	

Prüfungsverband	Rechtsform	Wohnungs- unternehmen	berichtende Wohnungs- unternehmen	Bestand am 31.12.1968
1	2	3	4	5
Berliner	eGmbH	33	33	46.168
	GmbH	25	25	101.475
	AG	7	7	70.719
	Sonstige	2	2	1.026
	Zusammen	67	67	219.388
Saar- ländischer	eGmbH	7	7	3.429
	GmbH	7	7	12.248
	AG	-	-	-
	Sonstige	-	-	-
	Zusammen	14	14	15.677
10 Prüfungs- verbände Insgesamt	eGmbH	1.436	1.386	870.044
	GmbH	563	563	1.424.818
	AG	63	63	490.629
	Sonstige	33	33	24.310
	Zusammen	2.095	2.045	2.809.801

Hierbei zeigt sich deutlich eine Disproportionalität zwischen der Anzahl der den verschiedenen Rechtsformen zuzurechnenden Unternehmen und dem diesen Unternehmen zuzurechnenden Wohnungsbestand. Eine entsprechende zusammengefaßte tabellarische Darstellung aller 10 Prüfungsverbände zeigt folgendes Bild :

Rechtsform	Wohnungsunternehmen		Bestand am 31.12. 1968	
	Anzahl	%	Anzahl	%
eGmbH	1.386	67,8	870.044	31,0
GmbH	563	27,5	1.424.818	50,6
AG	63	3,1	490.629	17,5
Sonstige	33	1,6	24.310	0,9
	2.045	100,0	2.809.801	100,0

Die Disproportionalität zwischen Unternehmensanzahl und Bauleistung ist besonders nach dem Ende des zweiten Weltkrieges von Jahr zu Jahr stärker zu beobachten. Hierfür gibt es zwei Gründe. Einmal eignet sich die durch die Rechtsform bedingte größere Beweglichkeit der Kapitalgesellschaften besser zur Bewältigung größerer und großer Bauvorhaben, die insbesondere nach dem Ende des letzten Weltkrieges in Angriff genommen wurden. Zum andern gewährt die Kapitalgesellschaft im Gegensatz zur Genossenschaft dem Kapitalgeber einen entsprechenden Einfluß auf das Unternehmen.

Der Wohnungsbestand am 31.12.1968 betrifft mit 23,7 % Wohneinheiten, die vor 1948 erstellt wurden, mit 76,3 % Wohneinheiten, die nach 1948 erstellt wurden und mit 3,6 % Wohneinheiten, die vor 1918 erstellt wurden.

Die Qualität der Wohnungen entspricht der zeitlich jeweils angemessenen Ausstattung. Seit 1956 wurden durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen keine Wohnungen ohne Bad oder Dusche gebaut. Die Unternehmen sind

laufend bemüht, Modernisierungen ihres älteren Wohnungsbestandes durchzuführen.

Über den reinen Wohnungsbestand hinaus befanden sich am 31.12.1968 innerhalb ihrer Wohngebiete im Besitz gemeinnütziger Wohnungsunternehmen ¹⁾

- 14.074 Läden,
- 8.735 Arztpraxen, handwerklich genutzte Räume, Büros u.ä.,
- 197.817 Einzelgaragen,
- 3.449 Sammelgaragen,
- 59.161 Abstell- und Einstellplätze für Kraftfahrzeuge,
- 20.000 Kinderspielplätze,
- 287 Kindergärten bzw. Horte.

Ferner bewirtschafteten diese Wohnungsunternehmen am 31.12.1968

- 42 eigene Altersheime mit 3.028 Heim-
plätzen und
- 328 Wohnheime mit 40.640 Heimplätzen
für meist ledige Heimsassen
(überwiegend Lehrlinge, junge
Arbeitnehmer und Studenten).

In diesen Zahlen sind nicht erwähnt die zahlreichen Objekte, die nach Fertigstellung karitativen Institutionen und Kommunen übereignet wurden.

Nicht unerwähnt soll bleiben, daß im Rahmen der aufgeführten Baulichkeiten zum genannten Zeitpunkt rund 157 Millionen qm Grünfläche bewirtschaftet wurden.

Das Gewicht dieses preisgebundenen Angebotes an den Einzelmärkten ist unterschiedlich. Es steigt im allgemeinen mit der Einwohnerzahl der Ortschaften (bzw. Märkte). Das Angebot der verschiedenen gemeinnützigen Unternehmen erfolgt unabhängig voneinander.

1) Wohnungswirtschaftliches Jahrbuch 1969 S. 94

Die oben erwähnten 10 Prüfungsverbände, die neben ihrer Prüfungstätigkeit die ihnen angeschlossenen Mitgliedsunternehmen in allen Fragen gegenüber den Ländern vertreten, sind zusammengeschlossen im "Gesamtverband gemeinnütziger Wohnungsunternehmen" e.V. mit Sitz in Köln. Als außerordentliche Mitglieder gehören dem Gesamtverband 11 Heimstätten an.

Die Heimstätten (in der Rechtsform der GmbH) sind reine Betreuungsunternehmen und dem Kostendeckungsprinzip in gleicher Weise unterworfen wie die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen. Sie sind in der "Bundesvereinigung Deutscher Heimstätten" zusammengeschlossen.

Das Plenum der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft ist der alljährlich stattfindende Gesamtverbandstag. Er besteht aus 120 Delegierten der Wohnungsunternehmen und aus den Prüfungsverbänden.

Der Gesamtverbandstag legt die wohnungspolitische GrundsatzEinstellung fest und vertritt diese gegenüber dem Bund. Wichtige wohnungspolitische Entscheidungen werden vom Verbandsausschuß vorbereitet, dem 28 Vertreter aus Wohnungsunternehmen und Prüfungsverbänden angehören.

II. Methode der Untersuchung

Die Themenstellung der vorliegenden Arbeit setzt voraus, daß die Mieten der Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen -oder allgemein die Mieten preisgebundener Mietwohnungen ¹⁾- in der Regel spürbar unter den Marktmieten liegen.

Die Frage, ob es sich bei diesen preisgebundenen Mieten um echte Kostenmieten oder um aus politischen oder sozialpolitischen Gründen unter der Kostenmiete liegende Mieten handelt, soll an dieser Stelle unbeantwortet bleiben . Vielmehr ist zunächst die Frage zu beantworten, ob die oben angesprochene Voraussetzung zutrifft. Erst hiernach ist die Einflußnahme der preisgebundenen Mieten auf die Marktmieten zu untersuchen.

Es darf vorweggenommen werden, daß der Nachweis spürbar unter den Marktmieten liegender preisgebundener Mieten im Rahmen der Untersuchung der Einflußnahme dieser preisgebundenen Mieten auf die Marktmieten geführt werden konnte. Aus Zweckmäßigkeitsgründen sei es deshalb erlaubt, die für die Bearbeitung dieses Themas notwendigen methodologischen Erörterungen beiden Untersuchungen voranzustellen.

Für die mit der Themenstellung verbundenen Probleme boten sich folgende drei Lösungsmöglichkeiten an :

- 1) die historische Untersuchung
- 2) die theoretische Untersuchung
- 3) die empirisch-statistische Untersuchung.

Die Wahl fiel auf die dritte Möglichkeit, wobei neben der persönlichen Neigung die Realitätsbezogenheit dieser Untersuchung und ihrer Ergebnisse den Ausschlag gab.

1) s. unten S. 27

Die hieraus folgende Frage nach dem Lösungsansatz bzw. nach dem Weg der Untersuchung war eng verknüpft mit der Frage nach dem zu verarbeitenden Material und dessen Fundstellen. Die Beantwortung der Frage nach dem Lösungsansatz mußte bestimmte Anforderungen an Art und Qualität des statistischen Materials stellen, während eben die Qualität dieses Materials auch die Art des Lösungsansatzes beeinflussen konnte. D.h., es kam entscheidend darauf an, was das zur Verfügung stehende Material hergab.

Aus diesem Grunde wurden die beiden Aufgaben nebeneinander angegangen.

Bei der Beantwortung der Frage nach dem Lösungsansatz war davon auszugehen, daß eine an der Wirklichkeit orientierte Untersuchung, die den effektiven Einfluß preisgebundener Mieten auf die freie Mietpreisbildung zum Gegenstand hat, nur unter der Voraussetzung der Möglichkeit dieser Einflußnahme vorgenommen werden kann. Untersuchungen unter der Voraussetzung eines durch staatliche Reglementierung beeinflussten Marktes waren sinnlos.

Damit war die Untersuchung verwiesen

- auf die Zeit vor dem ersten Weltkrieg,
- auf ausländische Märkte oder
- auf den Zeitraum nach Inkrafttreten des sogenannten "Abbaugesetzes" ¹⁾

Einer empirisch-statistischen Untersuchung der Zeit vor dem ersten Weltkrieg stand-abgesehen von den wahrscheinlich spärlichen Fundstellen- eine voraussichtlich sehr geringe Ergiebigkeit entgegen. Der Anteil preisgebundener Mieten am Gesamtmietwohnungsbestand war während dieses Zeitraumes noch zu gering,

1) "Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht" vom 1.7.1960. Durch das Gesetz wurde in denjenigen Stadt- und Landkreisen die Wohnraumbewirtschaftung und die Mietpreisbindung aufgehoben, in denen das statistische Wohnungsdefizit weniger als drei Prozent betrug (sogenannte weiße Kreise).

um daraus wissenschaftlich fundierte Schlüsse ziehen zu können. ¹⁾

Die technischen Schwierigkeiten einer Untersuchung auf ausländischen Märkten hinwiederum brauchten nicht in Kauf genommen zu werden, da in der Bundesrepublik zahlreiche Märkte (weiße Kreise) zur Verfügung standen, innerhalb derer seit Inkrafttreten des "Abbaugesetzes" ein genügend langer Zeitraum für das Wirksamwerden der Marktkräfte vergangen war.

Hier schien der erfolversprechendste Ansatzpunkt zu liegen.

Unter der Voraussetzung, daß das erforderliche statistische Material beschafft werden konnte, boten sich unter den geschilderten Voraussetzungen zwei Möglichkeiten für den Lösungsansatz an.

Die erste Möglichkeit bestand in der Ermittlung zweier Zeitreihen innerhalb eines oder mehrerer Märkte aus den relativen Anteilen preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand (A) und aus den Verhältniszahlen von Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen und Marktmieten (P), wobei die Marktmieten = 100 gesetzt wurden.

Die Zeitpunkte, in denen die den Zeitreihen zugrunde liegenden Werte ermittelt werden mußten, waren jeweils durch eine spürbare Änderung des Anteiles der preisgebundenen Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand fixiert.

Der Nachweis einer Einflußnahme im Sinne der Thementstellung war gegeben, wenn es auf diese Weise gelang, eine deutliche Korrelation zwischen den Größen A und P nachzuweisen.

1) vgl. auch Asta Hampe. Die freie Mietpreisbildung, ökonomische Studien, Heft 2, Stuttgart 1958, S. 17.

Die zweite Möglichkeit ergab sich ebenfalls aus den Werten der oben dargestellten Art. Sie waren jedoch nicht an gleichen Märkten zu verschiedenen Zeitpunkten, sondern an verschiedenen Märkten zum gleichen Zeitpunkt zu ermitteln.

Auch die hierdurch gewonnen Reihen A und P waren zueinander ins Verhältnis zu setzen, und hieraus der Nachweis einer deutlichen Korrelation zwischen den Größen A und P zu führen.

Allerdings war die Zugrundelegung der Größen A und P nur sinnvoll, wenn die Durchschnittsmieten der preisgebundenen Wohnungen sowohl in den verschiedenen Zeitpunkten (erste Möglichkeit) als auch der verschiedenen Märkte untereinander (zweite Möglichkeit) jeweils die gleichen Höhen aufwiesen. Schwankungen waren nur innerhalb der Anteile preisgebundener Mieten am Gesamtmietwohnungsbestand möglich, ja zur Verdeutlichung vorhandener Einflüsse sogar erwünscht.

Da bei beiden Lösungsansätzen, besonders jedoch bei dem zweiten Lösungsansatz, mit zum Teil erheblichen Unterschieden in der Höhe dieser Durchschnittsmieten zu rechnen war, ergab sich die Notwendigkeit, nicht nur die Anteilsquantitäten, sondern auch die Durchschnittsmieten der preisgebundenen Mietwohnungen bei dem Nachweis einer Korrelation zu berücksichtigen, da gegebenenfalls beide Faktoren einen Einfluß auf die Mietpreisbildung ausüben konnten. Je niedriger nämlich die Durchschnittsmieten der preisgebundenen Wohnungen lagen, desto stärker mußte sich ein eventueller Einfluß auf die Marktmieten bemerkbar machen. Je höher die Durchschnittsmieten lagen, desto geringer mußte dieser Einfluß sein.

Aus diesen Gründen waren nunmehr anstelle der Anteilsquantitäten Wertigkeiten (W) aus Anteilsquantitäten und Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen

zu ermitteln. Diese ergaben sich aus dem Quotienten von

A (Anteil preisgebundener Mietwohnungen
am Gesamtmietwohnungsbestand)

DP (Durchschnittsmiete preisgebundener
Mietwohnungen).

Die ermittelten Wertigkeiten (W) verhalten sich in ihrer Höhe, bzw. in ihrer Intensität reziprok proportional zur Höhe der ihnen zugrunde liegenden Durchschnittsmieten preisgebundener Wohnungen.

Die oben geforderte Korrelation zwischen

A und P

ist nunmehr durch die Korrelation zwischen

W und P

zu ersetzen.

Der Beantwortung der Frage nach ergiebigen Fundstellen für das notwendige statistisch verwertbare Material kam ein glücklicher Umstand entgegen. Er bestand in der auf Bundesebene 1968 durchgeführten Gebäude- und Wohnungszählung des statistischen Bundesamtes, das in einem sogenannten Standard-Tabellen-Programm von den verschiedenen statistischen Landesämtern aufbereitet und bereitwillig zur Verfügung gestellt wurde.

Ohne dieses Material wäre die Untersuchung möglicherweise gescheitert, da alle anderen Fundstellen, die in diesem Zusammenhang nicht einzeln aufgeführt werden sollen, zwar zum Teil recht ausführliche Aufschlüsse über Mietenbewegungen vermittelten, jedoch sämtlich weder nach preisgebundenen und nicht preisgebundenen Mieten noch nach Anteilen preisgebundener und nicht preisgebundener Wohnungen gegliederte Angaben im Sinne der oben beschriebenen Lösungsansätze erkennen ließen.

In schriftlichen Kontakten mit sämtlichen statistischen Landesämtern und verschiedenen persönlichen Kontaktaufnahmen mit dem Hessischen Statistischen Landesamt in Wiesbaden, wurde die für diese Arbeit optimale Materialzusammenstellung ermittelt und von den Ämtern zur Verfügung gestellt.

Diese optimale Zusammenstellung war die Tabelle 7 "Bewohnte Mietwohnungen" des oben erwähnten Standard-Tabellen-Programmes. Das durch sie vermittelte Programm ist den folgenden Untersuchungen zugrunde gelegt.

Allerdings konnte auch dieses Material nicht eo ipso übernommen werden. In oft erheblichen Rechenoperationen mußte seine Aufbereitung soweit vorangetrieben werden, daß es für die Zwecke dieser Arbeit ein Höchstmaß an Aussagefähigkeit erreichte. Dennoch war die Qualität des Materials so hoch zu veranschlagen, daß mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit eine Qualitätssteigerung des Materials durch andere Fundstellen nicht zu erwarten war.

Durch den Entschluß, die Untersuchungen auf die Ergebnisse der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 zu stützen, war die Entscheidung für die oben erwähnte zweite Möglichkeit des Lösungsansatzes gefallen, nämlich die Ermittlung von Verhältniszahlen zum gleichen Zeitpunkt an verschiedenen Märkten. Da die Gebäude- und Wohnungszählung nur einmal -nämlich 1968- seit Inkrafttreten des "Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht" vom 1.7.1960 stattgefunden hatte, gab das Material die Grundlage für andere Lösungsansätze nicht her.

III. Die Aufbereitung des Materials

Das zur Verfügung stehende Material entschied nicht nur von vornherein über den Lösungsansatz, es erzwang auch gewisse Beschränkungen hinsichtlich des nächsten Schrittes, nämlich hinsichtlich der Auswahl der der Untersuchung zugrunde zu legenden Märkte.

Sollten die oben angesprochenen Verhältniszahlen zum selben Zeitpunkt -nämlich dem Zeitpunkt der Gebäude- und Wohnungszählung 1968- an verschiedenen Märkten gewonnen werden, hing die wissenschaftliche Verlässlichkeit des Ergebnisses von der Auswahl der Märkte ab.

Bevor ein Katalog der Auswahlkriterien zusammengestellt wurde, mußte bereits eine Vorauswahl durch die Eigenart des Materials getroffen werden. Und zwar schieden alle Gemeinden unter 100 000 Einwohnern aus, da das erforderliche statistische Material vollständig nur auf Bundesebene, auf Landesebene und für Gemeinden ab 100 000 Einwohnern vorlag.

Für Kreise und kreisangehörige Gemeinden von 50 000 bis 100 000 Einwohnern lagen lediglich Erhebungen vor über

- Mietwohnungen insgesamt,
- öffentlich geförderte Mietwohnungen,
- nicht öffentlich geförderte Mietwohnungen.

Wenn wir nach dem Zusammenhang zwischen W und P suchen, hätte bei der Zugrundelegung dieses Materials bei den folgenden Untersuchungen auf

- den Anteil der bis zum 21.6.1948 durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen erstellten Mietwohnungen und

- den Anteil der nach dem 20.6.1948 durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen erstellten, jedoch nicht öffentlich geförderten Mietwohnungen

verzichtet werden müssen.

Hierdurch wäre eine Untersuchung der Teilmärkte

- Mietwohnungen in Gebäuden bis 1918 errichtet
- und
- Mietwohnungen in Gebäuden von 1919-1948 errichtet

unmöglich geworden.

Bezüglich der nach dem 20.6.1948 durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen erstellten, jedoch nicht öffentlich geförderten Mietwohnungen kam noch erschwerend hinzu, daß die nicht öffentlich geförderten, jedoch gemeinnützigkeitsrechtlich preisgebundenen Wohnungen pauschal den nicht öffentlich geförderten Wohnungen zugerechnet waren. Hierdurch hätte sich u.U. eine Verzerrung des Anteiles der preisgebundenen Wohnungen und der Mietpreishöhe der nicht preisgebundenen Wohnungen, also der Marktmieten, ergeben.

Mithin schieden für die Untersuchung die Gemeinden bis 100 000 Einwohnern aus. Weiter schied das für Bund und Länder insgesamt vorliegende Material aus, da weder das Bundesgebiet noch die Gebiete der Länder in ihrer Gesamtheit als ein Wohnungsmarkt angesprochen werden können, weil hier weder die notwendige Interdependenz des Angebotes bei dem Gut Mietwohnung noch die erforderliche Mobilität

bei der das Gut Mietwohnung Nachfragenden gegeben ist. ¹⁾

Hingegen war eine Beschränkung auf die in der Themenstellung zum Ausdruck kommende Einflußnahme nur durch gemeinnützige Wohnungsunternehmen erbauter Mietwohnungen nicht mehr haltbar. Eine säuberliche Trennung des Einflußanteiles dieser Bauherren (bei den nach dem 20.6.1948 erstellten Mietwohnungen) war weder möglich noch erforderlich. Die Hereinnahme des gesamten preisgebundenen Mietwohnungsbestandes in die Untersuchung erschien wissenschaftlich geboten und war im Sinne der Themenstellung vertretbar, da das Untersuchungsergebnis in gleicher Weise für den Gesamtanteil der preisgebundenen Wohnungen wie für den (sehr starken) Teilbereich der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft Gültigkeit beanspruchen konnte. Bei Bedarf war es auch möglich, den Einflußanteil, der auf die gemeinnützige Wohnungswirtschaft entfiel, zu errechnen.

Für die Gemeinden über 100 000 Einwohner stand innerhalb eines jeden Regionalmarktes Material für folgende Teilmärkte zur Verfügung :

Mietwohnungen in Gebäuden bis
1918 errichtet,

Mietwohnungen in Gebäuden 1919
bis 1948 errichtet,

Mietwohnungen in Gebäuden 1949
und später errichtet.

Jeder dieser drei Teilmärkte war wieder untergliedert in fünf weitere Teilmärkte, und zwar nach der Ausstattung der Wohnungen. Es waren dieses

1) vgl. Asta Hampe a.a.O. S. 8/9, desgleichen Richard Bräutigam, Wohnungsmarkt, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930 u.a.

Wohnungen mit Bad, WC und
Sammelheizung,

Wohnungen mit Bad, WC, ohne Sammel-
heizung,

Wohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
Wohnungen ohne Bad, mit WC im Gebäude,
Sonstige Wohnungen.

Eine letzte Untergliederung dieser fünf Teilmärkte
erfolgte nach Wohnflächengrößen, und zwar

Wohnungen unter 40 qm,
Wohnungen von 40 - 59 qm,
Wohnungen von 60 - 79 qm,
Wohnungen von 80 qm und mehr.

Infolge der Eigenart des zur Verfügung stehenden
Materials wurde auf den Nachweis der Richtigkeit
der dem Lösungsansatz zugrunde liegenden Korrela-
tion (s.oben) für die regionalen Gesamtmärkte ver-
zichtet. Dieser Verzicht war wissenschaftlich
eo ipso geboten, da die Gesamtmärkte in ihrer
heterogenen Zusammensetzung keine Grundlage für
eine im Ergebnis aussagefähige Untersuchung hergaben,
mithin also der Verzicht auf diese Untersuchung
keinen Verlust darstellte.

Aufgrund der minimalen Quantitäten preisgebundenen
Wohnraumes an dem Gesamtmietwohnungsbestand der

"Mietwohnungen in Gebäuden bis
1918 errichtet", ¹⁾

die sich bei diesem Teilmarkt mit den von gemein-
nützigen Wohnungsunternehmen erstellten Wohnungen
decken, wurde auf eine gesonderte Auswertung dieses
Teilmarktes verzichtet.

1) vgl. auch Asta Hampe a.a.O. S. 17

Die Untersuchung der Teilmärkte

"Mietwohnungen in Gebäuden
1918 bis 1948 errichtet"

und

"Mietwohnungen in Gebäuden 1949
und später errichtet"

erstreckte sich über eine Untersuchung des jeweiligen
Gesamtbestandes hinaus auf die Teilmärkte

"Wohnungen mit Bad, WC und
Sammelheizung"

sowie

"Wohnungen mit Bad, WC ohne Sammel-
heizung"

und

"Wohnungen ohne Bad, mit WC in
der Wohnung, ohne Sammelheizung" ,

weil diese Märkte einmal infolge ihrer sehr unterschiedlichen Wertigkeiten wissenschaftlich sehr ergiebig erschienen, zum andern aber wegen des in ihren Qualitätsunterschieden liegenden Differenzierungseffektes, der sich gravierend im Preis niederschlägt, als in sich relativ abgeschlossene Teilmärkte gelten konnten (die Intensität der Interdependenz der Teilmärkte unterschiedlicher Regionalmärkte ist gleich dem Quotienten aus Entfernung und Preisdifferenz).

Diese Teilmärkte wurden sowohl in ihrer Gesamtheit, als auch innerhalb ihrer nach Wohnflächen aufgliederten weiteren Teilmärkte untersucht.

Ferner erstreckte sich die Untersuchung auf die Einflüsse innerhalb eines regionalen Marktes von Teilmarkt zu Teilmarkt. Der einer solchen Untersuchung zugrunde liegende, alle Teilmärkte umfassende Markt gab die

Möglichkeit, Erkenntnisse unter gleichen Marktstrukturen, insbesondere gleichen Kostenstrukturen zu sammeln.

Dieser Untersuchung wurde eine Anzahl ausgesuchter Märkte zugrunde gelegt, bei denen zur Vermeidung einer unerwünschten Interdependenz der Teilmärkte insbesondere auf differenzierte Mietpreise der Teilmärkte zu achten war (die Intensität der Interdependenz der Teilmärkte verhält sich reziprok proportional zur Höhe ihrer Preisdifferenzen).

Bei der Errechnung des Anteiles der preisgebundenen Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand wurde die Anzahl der Wohnungen, nicht die qm-Zahl zugrunde gelegt, da die qm-Zahl nichts aussagt über die Anzahl der Wohnungen. Nachgefragt werden aber Wohnungen, nicht Wohnflächen. Auch die statistischen Landesämter sind diesem Grundsatz gefolgt.

Der Errechnung der Verhältniszahlen von preisgebundener Miete zu Marktmiete wurden jedoch nicht die Mietpreise pro Wohnung, sondern die Mietpreise pro qm Wohnfläche zugrunde gelegt, wobei ausschlaggebend war, daß der qm-Preis sich mit seiner Aussagekraft stets innerhalb einer Wohnungsgröße bewegte.

Auch hier befand sich die Untersuchung in Übereinstimmung mit den Grundsätzen der statistischen Landesämter.

Die Errechnung der Wertigkeiten des preisgebundenen Wohnraumes sowie der Verhältniszahlen von preisgebundener Miete zu Marktmiete bzw. von Kostenmiete zur Marktmiete ¹⁾ ist im Anhang zu dieser Arbeit tabellarisch dargestellt. Das Verhältnis der

1) S. 54 ff

errechneten Werte zueinander, nämlich die Darstellung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P) und des Einflusses von W auf das Verhältnis von Kostenmieten zu Marktmieten (K) ist Teil des Hauptteils dieser Arbeit.

Die den im tabellarischen Anhang dargestellten Berechnungen zugrunde liegenden weitergehenden Einzelberechnungen wurden wegen ihres Umfanges dieser Arbeit nicht mehr beigegeben. Sie stehen als Materialiensammlung zur Einsichtnahme jederzeit zur Verfügung; desgleichen das statistische Urmaterial, aus dem diese Einzelberechnungen entwickelt wurden.

1) S. 61 ff.

IV. Die Auswahl der Märkte

Der nach diesen durch das vorliegende Material vorweg gebotenen Beschränkungen und Veränderungen erstellte Katalog der Kriterien zur Auswahl der Märkte zeigte folgendes Bild :

1. Möglichkeit einer Einflußnahme preisgebundener Mieten auf die Marktmieten

Bei der Bearbeitung des Themas nach der statistisch-empirischen Methode war davon auszugehen, daß eine sinnvolle Untersuchung nur unter der Voraussetzung der Möglichkeit freier Mietpreisbildung möglich war, d.h. unter der Möglichkeit einer Einflußnahme preisgebundener Mieten auf die Marktmieten ¹⁾.

Die Möglichkeit hierzu war durch das sogenannte Abbaugesetz vom 1.7.1960 gegeben, aufgrund dessen in denjenigen Stadt- und Landkreisen die Wohnraumbewirtschaftung und die Mietpreisbindung aufgehoben werden konnte, in denen das statistische Wohnungsdefizit weniger als drei Prozent betrug ²⁾.

Die Wirksamkeit der Einflußnahme preisgebundener Wohnungen wurde als gegeben angenommen, wenn die Aufhebung der Wohnraumbewirtschaftung und die Freigabe der Mieten spätestens mit Wirkung vom 31.12.1966 erfolgt war.

2. Das Marktgebiet als wirtschaftlicher Mittelpunkt seiner Bewohner

Zwar sind Wohnungsmärkte stets räumlich begrenzte Gebilde, jedoch dürfte der Idealfall eines geschlossenen Wohnungsmarktes in der Wirklichkeit nicht anzutreffen sein ³⁾. Vielmehr werden sich die Grenzen der ver-

1) vgl. S. 20

2) vgl. S. 20 ¹⁾

3) vgl. Asta Hampe a.a.O. S. 8.

schiedenen regionalen Märkte überschneiden, wenn nicht ein wirtschaftlicher Mittelpunkt als Gravitationszentrum vorhanden ist.

Die Abgrenzung eines solchen Marktes ergibt sich durch die Fahrtkosten zur Arbeitsstelle, durch nicht mehr hingenommenen Freizeitverlust bei zu langen Fahrtstrecken, durch den Mobilitäts- bzw. Immobilitätsgrad seiner Bewohner ¹⁾, ganz allgemein durch einen Bruch in der Interdependenz der Wohnungsmärkte, die sich reziprok proportional zu deren Entfernung voneinander verhält.

Da die Gebäude- und Wohnungszählung 1968, die dieser Arbeit zugrunde liegt, nach Verwaltungseinheiten (Stadt- und Landkreisen) gegliedert ist, also keine Rücksichten auf Marktgegebenheiten kannte, waren unter den vorhandenen Orten bzw. Märkten mit einer Einwohnerzahl von mindestens 100 000 diejenigen auszuwählen, bei denen ein solcher wirtschaftlicher Mittelpunkt als gegeben angenommen werden konnte. Die Sogwirkung der wirtschaftlichen Möglichkeiten und der Einfluß der Wohnungen mit preisgebundenen Mieten über die Grenzen des Regionalmarktes hinaus mußte einen u.U. vorhandenen umgekehrten Einfluß bzw. eine umgekehrte Sogwirkung soweit kompensieren, daß diese als bedeutungslos angesehen werden konnte .

3. Überschaubarkeit und Interdependenz der Märkte

Um eine Einflußnahme preisgebundener Mieten wirksam werden zu lassen, war neben der Forderung nach Abgrenzung gegenüber anderen Märkten die Forderung nach Überschaubarkeit und Interdependenz innerhalb der jeweiligen Märkte zu erfüllen. Mithin bedeutete dieses Kriterium die Begrenzung der auszuwählenden

1) vgl. Asta Hampe, a.a.O. S. 9

Märkte im Hinblick auf regionale Ausdehnung und Einwohnerzahl.

Nicht alle Märkte über 100 000 Einwohner, die wirtschaftlicher Mittelpunkt ihres Umlandes sind, waren auch geeignet für die Zwecke dieser Untersuchung. Großstädte über eine gewisse Größe hinaus zerfallen bereits wieder in sich einander überschneidende Teilmärkte, und schieden damit als Untersuchungsobjekte aus ¹⁾.

Eine Größenordnung von 100 000 bis 250 000 Einwohnern gab die Gewähr für eine größtmögliche Überschaubarkeit und Interdependenz des Marktgeschehens, insoweit eine mit dieser Einwohnerzahl verbundene normale regionale Ausdehnung des Marktes nicht überschritten wurde.

4. Ein spürbares Wertigkeitsgefälle der Märkte untereinander

Wenn der Lösungsansatz ²⁾ der gestellten Aufgabe die Ermittlung von Verhältniszahlen an verschiedenen Märkten zum gleichen Zeitpunkt verlangte, dann mußte die Aussagekraft sowohl eines positiven, als auch eines negativen Ergebnisses desto überzeugender sein, je unterschiedlicher die Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen der verschiedenen Märkte sich darstellten. Ein starkes Wertigkeitsgefälle mußte ein positives Ergebnis durch einen deutlichen Trend sichtbar machen.

1) vgl. Asta Hampe a.a.O. S. 9

2) vgl. S. 24

Unter sorgfältiger Beachtung der vier dargestellten Kriterien boten sich folgende Märkte zur Untersuchung an ¹⁾ :

Ort bzw. Markt	Einwohner- zahl 1 000	Zeitpunkt der Mietpreisfreigabe ²⁾
Augsburg	211,7	31.12.1963
Bielefeld	168,8	31.12.1964
Braunschweig	226,3	31.12.1966
Bremerhaven	149,2	31.12.1963
Darmstadt	139,6	31.12.1964
Göttingen	113,3	31.12.1964
Heidelberg	121,5	31.12.1966
Karlsruhe	255,8	31.12.1964
Kassel	212,9	31.12.1963
Kiel	269,3	31.12.1965
Koblenz	105,4	31.12.1963
Lübeck	243,1	31.12.1964
Münster	203,5	31.12.1966
Oldenburg	131,2	31.12.1965
Osnabrück	139,9	31.12.1961
Regensburg	126,0	31.12.1963
Trier	104,5	31.12.1963
Wilhelmshaven	102,5	31.12.1963
Würzburg	120,5	31.12.1960

Eine tabellarische Darstellung des Wertigkeitsgefälles war an dieser Stelle nicht möglich, da die Anzahl der in Frage kommenden Teilmärkte zu umfangreich ist. Es ergibt sich jeweils aus der speziellen Untersuchung der betroffenen Märkte.

1) alphabetisch geordnet

2) laut schriftlicher Auskunft des statistischen Bundesamtes in Wiesbaden.

Ebenso war eine tabellarische Darstellung der Märkte als wirtschaftliche Mittelpunkte ihrer Bewohner aus sachlichen Gründen nicht möglich. Die Auswahl erfolgte anhand von Lexika sowie kartographischen und speziell wirtschaftskartographischen Materials ¹⁾.

Eine Ausdehnung der Märkte bis zu einer Entfernung von 50 km zwischen Wohnung und Arbeitsstätte ²⁾ wurde in keinem Fall erreicht.

In der Regel wurde eine Entfernung von 5 km bis zur Arbeitsstätte nicht überschritten.

1) Brockhaus, Enzyklopädie, Wiesbaden 1966 ff
dtv-Lexikon, München 1966;
Länderlexikon Weltatlas, Bertelsmann Gütersloh,
Berlin, Stuttgart 1973

Iro Weltwirtschaftsatlas München 1968 (Karten
Städtepläne, Erwerbstätige Industrielle Ballungs-
räume, Wanderungsbewegungen)

2) so von Asta Hampe a.a.O. S. 9
noch als möglich dargestellt.

V. Der Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten

Im folgenden werden die aus dem tabellarischen Anhang ersichtlichen Untersuchungsergebnisse zusammenfassend dargestellt und erläutert, soweit es sich um den Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mieten (W) auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P) handelt.

Die Möglichkeit der sofortigen Auswertung im Sinne der Themenstellung ergibt sich aus den in aufsteigender Reihe geordneten Wertigkeiten und den diesen zugeordneten Verhältniszahlen von gebundener Miete zur Marktmiete, wobei die Marktmiete jeweils = 100 gesetzt wurde.

1. Tabellen 1 bis 6

Die Auswahl der in den o. genannten Tabellen untersuchten Teilmärkte

- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet (1)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit 40 bis 59 qm Wohnfläche (2)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit Bad, WC und Sammelheizung (3)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit Bad, WC und Sammelheizung, 80 qm Wohnfläche und mehr (4)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung (5)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung, 60 bis 79 qm Wohnfläche (6)

erfolgte neben dem Gesichtspunkt der Vermeidung unerwünschter Interdependenz von Teilmärkten und größtmöglicher Effektivität im Rahmen des gegebenen Materials, der für alle Untersuchungen gilt, mit dem Ziel des Nachweises, daß die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen unter den vergleichbaren Marktmieten liegen, was oben als Voraussetzung der Themenstellung dieser Arbeit genannt wurde ¹⁾. Dieser Nachweis wird in den folgenden tabellarisch zusammenfassenden Darstellungen geführt. Da die erarbeiteten Zahlen gleichzeitig zur Grundlage der Untersuchung des Einflusses von W auf P gemacht wurden (siehe oben), war bei den ersten sechs Tabellen der Nachteil in Kauf zu nehmen, daß den Untersuchungen allein die öffentlich geförderten Wohnungen als preisgebundene Wohnungen zugrunde gelegt wurden.

Die Errechnung der dargestellten Werte ist im einzelnen aus den Tabellen 1 bis 6 des tabellarischen Anhangs zu entnehmen.

Die Ermittlung der in Spalte 5 aufgeführten Wertigkeiten setzt die Spalte 1 (Gesamtmietwohnungsbestand = 100) und die Spalte 2 (Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen) voraus, aus denen der relative Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtmietwohnungsbestand (Spalte 3) errechnet wurde.

Der Quotient aus Spalte 3 und Spalte 4 (Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen nach DM/qm) stellt die Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen innerhalb des jeweiligen Teilmarktes dar.

1) vgl. S. 19

Diesen Wertigkeiten werden in Spalte 8 die Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen in v. Hundert der durchschnittlichen Marktmieten (DM/qm) gegenübergestellt. Die Errechnung dieser Verhältniszahlen erfolgt aus Spalte 6 (durchschnittliche Marktmieten = 100) und Spalte 7 (durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen DM/qm). Die Werte der Durchschnittsmieten preisgebundener Wohnungen erscheinen der Übersichtlichkeit halber wiederholt in Spalte 7.

Für die den Wertigkeiten zuzuordnenden Verhältniszahlen bestanden Wahlmöglichkeiten. Die vorstehende Errechnung aus v. Hundert - Sätzen der Marktmieten wurde wiederum der Übersichtlichkeit halber gewählt, da im Falle einer Einflußnahme der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf die Marktmieten den ansteigend geordneten Wertigkeiten auch ansteigende Verhältniszahlen hätten folgen müssen.

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 1 - 6 des tabellarischen Anhangs.

Hier: Vergleich von preisgebundenen Mieten und Marktmieten.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittsmarktmiete

Ort bzw. Markt	Tabelle 1		Tabelle 2		Tabelle 3		Tabelle 4		Tabelle 5		Tabelle 6	
	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M
Augsburg	2,13	3,18	2,01	2,99	2,61	3,82	2,59	3,28	2,06	2,70	2,11	2,72
Bielefeld	2,13	3,11	1,87	2,85	2,53	3,45	2,55	3,29	1,89	2,69	1,97	2,58
Braunschweig	2,32	2,85	2,20	2,77	2,77	3,40	2,63	3,10	2,07	2,40	2,11	2,31
Bremerhaven	2,34	2,92	2,29	2,83	2,56	3,24	2,39	3,05	2,20	2,46	2,14	2,32
Darmstadt	2,40	3,58	2,34	3,50	2,73	3,93	2,65	3,59	2,29	3,14	2,27	2,99
Öttingen	2,58	3,70	2,24	3,95	3,02	3,90	2,97	3,62	2,25	3,26	2,37	2,88
Heidelberg	2,36	3,82	2,32	3,81	2,62	4,07	2,56	3,78	2,26	3,06	2,25	2,92
Karlsruhe	2,19	3,26	2,16	3,27	2,50	3,61	2,54	3,35	2,08	2,78	2,08	2,74
Kassel	2,27	3,10	2,20	3,04	2,53	3,44	2,55	3,24	2,15	2,64	2,16	2,53
Kiel	2,55	3,00	2,40	2,86	2,80	3,19	2,72	3,15	2,33	2,60	2,36	2,45
Koblenz	2,26	2,72	2,18	2,64	2,58	2,97	2,74	2,81	2,14	2,33	2,14	2,38
Lübeck	2,49	3,46	2,42	3,36	2,87	3,72	2,86	3,52	2,35	2,96	2,36	2,99
Münster	2,17	3,25	2,02	3,14	2,60	3,78	3,19	3,46	1,98	2,61	1,97	2,50
Oldenburg	2,33	3,35	2,19	3,55	2,88	3,62	2,73	3,06	2,16	2,84	2,21	2,79
Osnabrück	2,22	2,96	2,09	2,96	2,72	3,05	3,00	3,05	2,12	2,59	2,20	2,57
Regensburg	2,25	3,00	2,12	2,79	2,74	3,44	2,63	3,24	2,04	2,62	2,05	2,62
Trier	2,28	2,72	2,15	2,65	2,67	2,97	2,76	2,91	2,09	2,45	2,07	2,40
Wilhelmshaven	2,36	3,15	2,25	3,25	2,77	3,43	2,82	3,03	2,24	2,58	2,28	2,42
Würzburg	2,16	2,60	2,04	2,38	2,68	3,22	2,11	3,15	2,06	2,28	2,10	2,25

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 1 - 6 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 preisgebundener Miete zur Marktmiete.
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen.
 P = Verhältnis von preisgebundener Miete zur Marktmiete (Marktmiete = 100).

1. P	Tabelle 1		Tabelle 2		Tabelle 3		Tabelle 4		Tabelle 5		Tabelle 6	
	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1	19,67	67,18	24,77	66,05	7,27	100,75	7,33	75,82	26,98	74,82	26,84	85,60
2	19,80	83,09	25,37	66,86	9,05	86,87	7,63	97,51	27,95	72,93	27,99	75,92
3	19,89	67,04	25,78	81,13	9,88	69,25	7,75	98,36	28,55	81,85	28,59	78,24
4	21,06	75,00	26,31	75,99	10,08	89,18	8,14	73,82	28,58	77,86	29,01	89,92
5	21,76	75,00	27,20	70,61	10,53	69,47	8,73	81,17	29,12	69,02	29,23	75,91
6	22,36	69,73	28,28	82,58	12,41	64,37	10,22	67,72	29,57	85,31	31,15	79,21
7	23,30	61,78	29,20	56,71	12,58	79,56	11,58	89,22	30,40	91,85	32,15	86,25
8	23,33	83,82	29,25	60,89	13,34	79,65	11,61	78,70	33,19	81,44	32,68	82,29
9	24,86	69,55	30,58	61,69	14,47	77,44	12,26	82,04	33,62	76,06	32,71	94,21
10	26,61	74,92	31,58	69,23	14,65	80,76	12,55	93,07	33,81	73,86	33,03	85,38
11	26,67	73,23	31,59	72,37	15,37	68,32	12,95	92,20	34,30	86,82	34,19	77,05
12	27,42	66,77	32,44	72,02	15,74	89,90	13,66	81,25	35,35	75,86	34,55	77,57
13	29,76	71,96	33,35	64,33	16,73	68,78	14,34	78,96	35,53	76,30	34,78	96,33
14	30,61	66,68	34,55	79,42	18,43	77,15	15,12	94,85	36,85	90,35	36,04	78,80
15	31,26	68,49	35,68	83,92	18,53	73,55	18,47	77,51	37,27	86,25	36,31	93,33
16	31,48	83,08	35,77	85,71	19,13	83,23	19,90	84,84	37,87	89,62	36,46	91,34
17	31,51	85,00	35,90	67,22	25,22	81,45	19,95	86,35	38,05	79,39	36,84	92,24
18	31,53	81,40	36,86	80,92	25,84	87,77	21,41	66,98	38,90	89,43	37,12	78,93
19	33,81	80,14	38,89	65,61	28,57	79,01	22,45	78,36	40,99	70,26	38,65	76,36

2. Tabelle 7

Bei dieser Tabelle

Mietwohnungen mit Bad, WC und
Sammelheizung

handelt es sich um eine Gesamtdarstellung aller betroffenen Mietwohnungsbestände dieses Teilmarktes, und zwar

- der Mietwohnungen in Gebäuden
bis 1918 errichtet,
- der Mietwohnungen in Gebäuden
1919 bis 1948 errichtet,
- und
- der Mietwohnungen in Gebäuden
1949 und später errichtet.

Die Errechnung der dargestellten Werte erfolgt wie bei den Tabellen 1 bis 6 dargestellt. Darüberhinaus wurde das für die im Anhang beigelegte Tabelle 7 als Grundlage dienende Zahlenmaterial der Tabelle 25 des tabellarischen Anhangs und den dieser zuzuordnenden Teilen der Materialiensammlung zu dieser Arbeit entnommen.

Die Tabelle ermöglichte die Untersuchung des oben aufgeführten Teilmarktes für alle Regionalmärkte ohne Rücksicht auf die Bezugsjahre der Mietwohnungsbestände.

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 7 des tabellarischen Anhangs.

hier: Vergleich von preisgebundenen
Mieten und Marktmieten.
DP = Durchschnittsmiete preisge-
bundener Mietwohnungen
M = Durchschnittliche Marktmiete

B) hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener
Mietwohnungen auf das Verhältnis von
preisgebundener Miete zur Marktmiete.
W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
P = Verhältnis von preisgebundener Miete
zur Marktmiete

t bzw. Markt	DP	M	W u. P	W	P.
ugsburg	2,63	3,50	1	8,68	99,27
elefeld	2,49	3,03	2	10,32	71,79
raunschweig	2,70	2,88	3	11,20	90,48
emerhaven	2,49	2,81	4	11,20	79,70
urmstadt	2,77	3,72	5	13,21	105,12
öttingen	3,01	3,34	6	13,44	90,12
idelfberg	2,57	3,58	7	14,27	93,68
arlsruhe	2,63	3,30	8	14,31	74,46
assel	2,49	3,16	9	14,68	90,97
iel	2,79	2,92	10	15,01	75,14
oblentz	2,62	2,88	11	15,13	74,21
ibbeck	3,01	3,26	12	15,66	84,--
ünster	2,59	3,49	13	16,35	91,99
ldenburg	2,85	3,15	14	16,54	82,18
snabrück	2,74	2,76	15	17,96	92,33
egensburg	2,73	3,25	16	18,78	85,48
rier	2,67	2,85	17	22,20	95,55
ilhelmshaven	2,64	2,87	18	23,33	93,75
drzburg	2,65	3,10	19	25,50	88,61

3. Tabellen 8 bis 13

Diese Tabellen der Teilmärkte

- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet mit Bad, WC und Sammelheizung,
mit 80 qm Wohnfläche und mehr (8)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet mit Bad, WC und Sammelheizung (9)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung,
mit 60 bis 79 qm Wohnfläche (10)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung (11)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet mit 40 bis 59 qm Wohnfläche (12)
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis 1948
errichtet (13)

ermöglichten einmal den Nachweis, daß Mieten nicht öffentlich geförderter Wohnungen, insoweit sie von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen kalkuliert wurden, ebenfalls unter den Marktmieten liegen ¹⁾, da in den Jahren bis 1948 eine öffentliche Förderung im heutigen Sinne noch nicht existierte, sondern Wohnungen mit preisgebundenen Mieten lediglich von den durch das Kostendeckungsprinzip ²⁾ und gemeinnützigkeitsrechtliche Vorschriften gebundenen gemeinnützigen Wohnungsunternehmen erstellt wurden. D.h., daß diese Tabellen auch eine von allen anderen Einflüssen (anderen Bauherren) freie Untersuchung des Einflusses ausschließlich gemeinnütziger Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisbildung in der Marktwirtschaft ermöglichten.

1) vgl. oben S. 19

2) vgl. S. 8, 3.

Zum zweiten konnten den Untersuchungen dieser Teilmärkte mithin die preisgebundenen Mietwohnungen ohne Ausnahme zugrunde gelegt werden, wodurch die Errechnung von jeder Verzerrung freier Verhältniszahlen von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P) möglich wurde.

Auf eine weitere Besonderheit der Tabellen 8 bis 13 wird weiter unten im Rahmen der Ausführungen zur Kostenmiete noch einzugehen sein ¹⁾.

Für die Errechnung der dargestellten Werte aus den Tabellen 8 bis 13 des tabellarischen Anhanges gelten die oben für die Tabellen 1 bis 7 gemachten Ausführungen .

1) vgl. S. 61 ff.

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 8 - 13 des tabellarischen Anhangs.

Hier: Vergleich von preisgebundenen Mieten und Marktmieten.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete

Ort bzw. Markt	Tabelle 8		Tabelle 9		Tabelle 10		Tabelle 11		Tabelle 12		Tabelle 13	
	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M
Augsburg	2,05	2,48	2,08	2,57	1,59	2,19	1,61	2,19	1,63	2,02	1,62	2,15
Bielefeld	1,71	2,68	1,77	2,64	1,64	2,23	1,69	2,27	1,69	2,12	1,65	2,29
Braunschweig	2,21	2,61	2,20	2,59	1,87	2,07	1,87	2,11	1,85	2,02	1,85	2,21
Bremerhaven	1,87	2,52	1,87	2,52	1,65	2,10	1,65	2,13	1,64	2,20	1,69	2,28
Darmstadt	2,04	3,07	2,13	3,08	1,84	2,29	1,88	2,47	1,91	2,31	1,86	2,53
Göttingen	1,98	2,58	1,99	2,62	1,55	2,09	1,64	2,15	1,67	2,14	1,62	2,28
Heidelberg	2,55	3,05	2,61	3,13	1,87	2,30	1,87	2,32	1,94	2,36	1,93	2,61
Karlsruhe	2,02	2,67	2,02	2,70	1,62	2,25	1,59	2,26	1,71	2,35	1,61	2,36
Kassel	2,11	2,69	2,08	2,65	1,69	2,05	1,72	2,04	1,70	1,96	1,78	2,14
Kiel	2,51	2,79	2,39	2,81	2,16	2,33	2,20	2,41	2,26	2,27	2,28	2,51
Koblenz	1,98	2,48	1,95	2,55	1,66	1,94	1,66	1,94	1,78	2,00	1,69	2,05
Lübeck	2,67	2,69	2,43	2,72	2,02	2,33	2,09	2,40	2,05	2,20	2,06	2,28
Münster	2,15	2,85	2,19	2,92	1,92	2,34	1,90	2,37	1,99	2,41	1,94	2,54
Oldenburg	2,12	2,52	2,17	2,62	1,90	2,29	1,87	2,32	1,87	2,13	1,87	2,28
Osnabrück	1,87	2,48	1,78	2,48	1,57	2,16	1,60	2,18	1,63	2,07	1,60	2,17
Regensburg	1,81	2,61	1,82	2,69	1,77	2,13	1,76	2,08	1,74	2,02	1,73	2,11
Trier	1,98	2,52	1,92	2,60	1,70	2,11	1,73	2,06	1,88	2,07	1,65	2,06
Wilhelmshaven	2,19	2,38	2,09	2,39	1,84	1,84	1,87	1,97	1,86	2,03	1,86	2,10
Würzburg	1,93	2,58	1,91	2,60	1,63	1,90	1,65	1,93	1,73	1,78	1,66	1,95

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 8 - 13 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von preisgebundener Miete zur Marktmiete.

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

P = Verhältnis von preisgebundener Miete zur Marktmiete (Marktmiete = 100)

W u. P	Tabelle 8		Tabelle 9		Tabelle 10		Tabelle 11		Tabelle 12		Tabelle 13	
	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1	1,12	75,40	1,31	71,77	7,39	82,97	8,16	73,39	10,56	89,00	11,09	73,73
2	2,96	99,26	3,84	89,34	11,85	72,69	8,61	80,60	13,52	78,74	11,29	82,02
3	3,04	69,35	3,91	67,66	14,52	86,70	16,37	85,57	14,35	93,18	11,29	90,35
4	3,66	84,13	5,48	73,85	19,16	85,79	17,43	87,08	14,87	87,79	12,10	82,44
5	3,86	89,96	5,64	67,04	20,61	85,57	18,22	85,49	15,12	90,82	15,87	85,13
6	3,93	78,57	6,34	75,95	23,04	82,05	18,64	83,98	19,01	97,19	15,90	80,10
7	5,75	63,81	6,53	73,46	24,85	80,57	22,46	80,60	22,36	82,57	18,69	76,38
8	5,76	83,61	6,62	83,39	25,51	81,30	24,66	76,28	22,45	78,04	20,27	90,84
9	6,17	76,74	6,95	75,00	26,20	82,44	25,30	80,17	24,61	99,56	20,60	71,05
10	7,43	75,65	7,60	76,47	28,15	74,16	28,68	70,35	25,80	82,20	22,39	73,95
11	7,47	79,84	8,04	82,82	29,15	73,54	28,77	84,31	27,40	72,77	22,91	72,05
12	7,80	75,44	10,50	74,81	29,23	72,00	31,51	74,45	27,99	79,72	24,99	68,22
13	8,29	74,81	13,15	85,05	34,23	80,35	34,31	76,11	31,66	86,73	26,57	82,41
14	10,31	84,67	13,37	80,93	34,56	92,70	34,54	84,62	31,77	74,55	28,62	73,52
15	11,89	92,02	16,30	87,45	34,64	78,57	35,21	77,46	31,86	82,68	29,30	74,12
16	15,18	82,66	16,95	69,16	35,55	83,10	35,45	91,29	42,92	91,58	36,42	83,71
17	15,88	78,44	19,17	84,94	39,52	90,34	40,49	88,63	44,37	86,14	37,97	81,99
18	16,21	66,45	19,65	74,21	41,28	72,60	41,63	73,52	45,16	91,63	40,64	75,35
19	18,65	74,21	21,16	78,49	44,57	100,00	45,96	94,92	46,74	80,69	41,36	88,57

4. Tabellen 14 bis 18

In diesen Tabellen wird das Ergebnis der Untersuchung von jeweils acht Teilmärkten der Regionalmärkte

- Augsburg,
- Bremerhaven,
- Osnabrück,
- Regensburg
- und
- Wilhelmshaven

dargestellt.

Die Teilmärkte beziehen sich auf Wohnungen

- unter 40 qm Wohnfläche,
- 40 bis 59 qm Wohnfläche,
- 60 bis 79 qm Wohnfläche,
- 80 qm Wohnfläche und mehr.

Und zwar handelt es sich jeweils um Teilmärkte der Wohnungen

- mit Bad, WC und Sammelheizung
- und
- ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
- ohne Sammelheizung.

Auch hier soll der Unterschied in der Ausstattung im Interesse eines aussagefähigen Ergebnisses der Untersuchung die Interdependenz zwischen den beiden Qualitätsgruppen auf ein Minimum beschränken.

In Ergänzung der vorangegangenen Darstellungen handelt es sich bei diesen Tabellen um eine Gesamtuntersuchung aller betroffenen Mietwohnungsbestände, und zwar

- der Mietwohnungen in Gebäuden
- bis 1918 errichtet,
- der Mietwohnungen in Gebäuden
- 1919 bis 1948 errichtet
- und

- der Mietwohnungen in Gebäuden
1949 und später errichtet.

Hierdurch wird erreicht, daß eine gemeinsame Untersuchung der Wohnungsbestände ohne Trennung nach Bezugsjahren stattfindet, und darüberhinaus wird erreicht, daß durch die Marktvergleiche innerhalb der Regionalmärkte die Untersuchung unter gleichen Marktdaten stattfinden kann.

Da das Material die benötigten Zahlen nicht hergab, waren umfangreiche Aufbereitungsarbeiten nötig. Sie sind im einzelnen aus den dieser Arbeit im Anhang beigelegten Tabellen 14 bis 18 zu entnehmen, denen als Materialien jeweils die nicht beigelegten Tabellen a. bis c. zugrunde liegen ¹⁾.

Über die auf Seite 38 dargestellten, auch für diese Tabellen geltenden Aufbereitungsarbeiten hinaus, waren die für die erforderlichen Ermittlungen notwendigen Zahlen dem Material wie folgt zu entnehmen :

Der Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen wurde in den Tabellen 14a bis 18a (Materialiensammlung) als Summe der dem statistischen Material entnommenen Zahlen der Spalten 1 bis 4 ermittelt, und zwar

- 1 Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden bis 1918 errichtet
- 2 Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden 1919 bis 1948 errichtet
- 3 Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden 1949 und später errichtet, nicht öffentlich gefördert
- 4 Öffentlich geförderte Mietwohnungen (1949 und später).

1) a = Errechnung der Anteile preisgebundenen Wohnraumes am Gesamtwohnungsbestand
b = Errechnung der Durchschnittsmieten preisgebundenen Wohnraumes
c = Errechnung der durchschnittlichen Marktmieten

Die Errechnung der Durchschnittsmieten preisgebundener Wohnungen ist aus den Tabellen 14b bis 18b der erwähnten Materialiensammlung ersichtlich. Die erforderlichen Zahlen wurden dem statistischen Material wie oben entnommen und aus Mieterträgen und Wohnflächen ermittelt.

Auch die durchschnittlichen Marktmieten mußten
- der Eigenart des Materials folgend- aus Mieterträgen und Wohnflächen errechnet werden.

Die erforderlichen Zahlen ergaben sich aus nicht preisgebundenen Mietwohnungen

- in Gebäuden bis 1918 errichtet,
- in Gebäuden 1919 bis 1948 errichtet,
- in Gebäuden 1949 und später errichtet.

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 14 - 18 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von preisgebundener Miete zur Marktmiete.

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

P = Verhältnis von preisgebundener Miete zur Marktmiete (Marktmiete = 100)

Wohnungen mit Bad, und Sammelheizung	Augsburg		Bremerhaven		Osnabrück		Regensburg		Wilhelmshaven	
	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1	6,29	50,83	17,75	85,99	7,48	96,04	11,88	86,62	5,68	76,52
2	11,30	86,60	20,90	66,81	8,51	64,58	13,46	65,32	13,32	103,59
3	15,01	75,14	26,28	84,42	10,23	82,46	15,19	83,61	16,84	77,48
4	17,53	69,49	28,24	90,15	10,68	85,80	19,08	80,30	20,17	89,19

Wohnungen ohne
 mit WC in der
 ung, ohne Sammel-
 ung.

W u. P	Augsburg		Bremerhaven		Osnabrück		Regensburg		Wilhelmshaven	
	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1	6,91	80,70	10,98	83,33	10,63	82,53	12,79	92,02	13,97	105,36
2	28,27	89,05	21,30	82,76	21,24	84,10	25,26	93,64	22,05	100,60
3	28,63	81,50	30,32	80,70	23,65	86,46	29,08	87,44	35,76	93,68
4	41,39	89,07	33,72	82,10	28,50	86,60	42,56	92,93	37,37	83,72

5. Tabelle 19

Aufgrund des in den Tabellen 14 bis 18 erarbeiteten Zahlenmaterials wurde es möglich, dasselbe nicht nur für die Untersuchung der dargestellten Teilmärkte innerhalb der fünf Regionalmärkte, sondern auch für die Untersuchung dieser Teilmärkte von Regionalmarkt zu Regionalmarkt auszuwerten, wobei auch die Darstellung der für die Märkte

- Mietwohnungen mit Bad, WC
und Sammelheizung
sowie

- Mietwohnungen ohne Bad, mit WC
in der Wohnung, ohne Sammelheizung

insgesamt geltenden Zahlen -einschließlich der Wohnungen insgesamt (Spalte "insgesamt") - möglich wurde.

Die Tabelle 19 ergänzt die Darstellungen der Tabellen 1 bis 6 und 8 bis 13 ohne Rücksicht auf die Bezugs- bzw. Fertigstellungsjahre der Wohnungen.

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 19 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von preisgebundener Miete zur Marktmiete.
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 P = Verhältnis von preisgebundener Miete zur Marktmiete (Marktmiete = 100)

Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung											
		unter 40 qm Wohnfläche		40 - 59 qm Wohnfläche		60 - 79 qm Wohnfläche		80 qm Wohnfläche und mehr		insgesamt	
W u. P		W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1		5,68	76,52	10,23	82,46	10,68	85,80	7,48	96,04	9,43	89,84
2		6,29	50,83	15,19	83,61	19,08	80,30	11,28	86,62	15,01	75,14
3		8,51	64,58	16,84	77,48	20,17	89,19	11,30	86,60	15,66	84,00
4		13,46	65,32	17,53	69,49	21,13	77,94	13,32	103,59	16,35	91,99
5		20,90	66,81	26,28	84,42	28,24	90,15	17,75	85,99	25,47	88,61
Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung											
W u. P		W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
1		10,63	82,53	23,65	86,46	21,30	82,76	6,91	80,70	20,01	87,30
2		28,27	89,05	33,72	82,10	22,05	100,60	10,98	83,33	29,16	86,41
3		29,08	87,44	35,76	93,68	25,26	93,64	12,79	92,02	33,60	95,45
4		30,32	80,70	41,39	89,07	28,50	86,60	13,97	105,36	34,40	95,00
5		37,37	83,72	42,56	92,93	28,63	81,50	21,24	84,10	34,62	88,95

VI. Der Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener
Mietwohnungen auf das Verhältnis von
Kostenmieten zu Marktmieten

Aufgrund des in die Tabellen 14 bis 18 eingegangenen Zahlenmaterials war es möglich, Untersuchungen des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundenen Wohnraumes auf die Bewegungen der Marktmieten unter den jeweils gleichen Marktdaten durchzuführen, wodurch Verzerrungen der Verhältniszahl P im Hinblick auf die Durchschnittsmieten preisgebundenen Wohnraumes auf ein Minimum reduziert werden konnten. Ein solches Regulativ, das in der Untersuchung von Teilmärkten gleicher Regionalmärkte gegeben war, bot sich für die Untersuchung unterschiedlicher Regionalmärkte bzw. der Teilmärkte unterschiedlicher Regionalmärkte in der Kostenmiete an. Wenn es gelang, für die zur Untersuchung anstehenden Märkte die jeweils echte Kostenmiete zu ermitteln, dann war es möglich, den Wertigkeiten der preisgebundenen Mietwohnungen in der Verhältniszahl aus Kostenmiete und Marktmiete (K) einen Wert gegenüberzustellen, der ebenfalls weitestgehend von Verzerrungen frei war.

Kostenmiete und Marktmiete unterlagen den jeweils gleichen Kostenstrukturen, das Nachfrage-Angebot-Verhältnis bewegte sich auf allen Märkten infolge ihrer Einstufung als sogenannte "weiße Kreise" ¹⁾ innerhalb einer Abweichungsbandbreite von weniger als drei Prozent, da 1968 noch kein Wohnungsmarkt gesättigt war, geschweige denn einen Angebotsüberhang zeigte. Außerökonomische Einflüsse auf die ermittelte Kostenmiete bestanden nicht.

1) vgl. S. 20 ¹⁾

War ein Einfluß von W auf K gegeben, mußte er als Korrelation zwischen diesen beiden Größen nachweisbar sein.

Zur Ermittlung der Kostenmiete waren zwei Wege möglich :

1. Ermittlung einer fiktiven Kostenmiete für jeden der zu untersuchenden Märkte,
2. Zugrundelegung der Mieten nicht öffentlich geförderter Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen.

1. Ermittlung einer fiktiven Kostenmiete für jeden der zu untersuchenden Märkte.

Als Grundlage für die Errechnung der Kostenmieten dienten die Mietkalkulationen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen der jeweiligen Märkte.

113 gemeinnützige Wohnungsunternehmen der ausgewählten Märkte wurden um die Überlassung entsprechender Unterlagen gebeten. Von diesen 113 Unternehmen stellten fünfzig Unternehmen bereitwillig rund 150 Mietkalkulationen zur Verfügung.

Die Wahl gemeinnütziger Wohnungsunternehmen als Fundstellen für das notwendige Material erfolgte sowohl aus Zweckmäßigkeit im Hinblick auf die Beschaffung (der Verfasser dieser Arbeit ist als Verbandsprüfer in der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft tätig), als auch aus sachlichen Gründen, da der Erkenntniswert der von den Wohnungsunternehmen zur Verfügung gestellten Unterlagen für die Ermittlung einer fiktiven Kostenmiete als optimal angesehen werden mußte.

Die den Kalkulationen zugrunde liegenden Kostenarten waren von willkürlichen Einflüssen zu reinigen, die tatsächlichen Kosten waren zu ermitteln, und der entsprechende Mietpreis (Kostenmiete) zu errechnen.

Es handelte sich hierbei um folgende Kostenarten ¹⁾:

Kapitalkosten

- Zinsen für Fremdmittel
- Zinsen für eigene Mittel

Bewirtschaftungskosten

- Abschreibungen
- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis.

Vorweggenommen sei, daß die "Reinigung" der Kosten und die Errechnung ihrer tatsächlichen Höhe keine unüberwindbaren Schwierigkeiten bot.

Die Ermittlung des marktüblichen Zinssatzes für die eingesetzten Mittel, wodurch die in öffentlicher Förderung und damit infolge festgesetzter Höchstmieten in mangelhafter Eigenkapitalverzinsung und niedriger Verzinsung öffentlicher Mittel begründeten Kapitalkostenverzerrungen preisgebundener Mietwohnungen berichtigt werden konnten, war möglich.

Bei den Bewirtschaftungskosten kam den Ermittlungen die weitgehende Festsetzung der Betriebskosten durch die jeweiligen Kommunen entgegen.

Die Verwaltungskosten konnten wegen ihrer Geringfügigkeit mit den für öffentlich geordnete Wohnungen durch die sogenannte zweite Berechnungsverordnung

1) vgl. auch Otto Stadtler, Die selbstverantwortlich gebildete Kostenmiete, München 1968; derselbe, Die gegenwärtig zulässige Kostenmiete, München 1977. Otto Backhaus, Die Bewirtschaftungskosten des Hausbesitzes, Hamburg 1948; Bormann-Flender-Thiele, Handbuch über Kosten und Wirtschaftlichkeit in der Wohnungswirtschaft, Hamburg 1953.

vorgeschriebenen Höchstsätzen in Ansatz gebracht werden. Für die Instandhaltungskosten lagen brauchbare, auf qm/Jahr bezogene Erfahrungswerte vor. Das Mietausfallwagnis wurde mit zwei Prozent der Gesamtaufwendungen angesetzt.

Da die Grundstückskosten bei öffentlich geförderten Maßnahmen in den Mietkalkulationen zuweilen mit dem Buchwert (bei schon länger im Besitz des Unternehmens befindlichen Grundstücken), statt mit dem Verkehrswert angesetzt werden, um die festgesetzten Höchstmieten nicht zu überschreiten, schien hier ein besonderes Problem zu liegen.

Es war jedoch möglich anhand vergleichbarer Kalkulationen die echten Grundstückskosten innerhalb der Gesamtkosten der Gebäude zumindest annähernd zu ermitteln. Überraschenderweise ergaben sich auch keine wesentlichen Kostenabweichungen, die durch unterschiedliche Grundstückslagen der Gebäude bedingt gewesen wären. Die Schwierigkeiten lagen auf einem anderen Gebiet. Und zwar in den von Mietobjekt zu Mietobjekt differierenden Gesamtkosten, die in ihrer unterschiedlichen Höhe auf die beiden wesentlichsten Kostenarten, nämlich die Kapitalkosten und die Abschreibungen, durchschlugen.

Diese Unterschiede ergaben sich aus

- der verschiedenen Stockwerkshöhe der Gebäude, und der damit verbundenen unterschiedlichen Relation von Baukosten zu Grundstückskosten,
- der bei Gebäuden gleicher Gesamtwohnfläche, aber unterschiedlicher Wohnungsanzahl differierenden Ausstattungskosten,
- der Spannweite der von den Bauunternehmern und Handwerkern abgegebenen Angebote.

Unter diesen Umständen konnten brauchbare Werte (Durchschnittswerte) für die jeweiligen Märkte bzw. Teilmärkte für Abschreibungen und Kapitalkosten nur aufgrund einer ausreichenden Anzahl von Mietkalkulationen ermittelt werden. Diese standen jedoch mit rund 150 Kalkulationen nicht in ausreichender Menge zur Verfügung. Die Schließung der bestehenden Lücke hätte eine Erhebung mit nachfolgender Aufbereitung des Materials erforderlich gemacht, die im Rahmen dieser Arbeit nicht zu bewältigen war. Damit war die Untersuchung bezüglich der Kostenmiete auf den oben angesprochenen zweiten Weg verwiesen.

2. Zugrundelegung der Mieten nicht öffentlich geförderter Wohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

Die dieser Arbeit zugrunde gelegte Gebäude- und Wohnungszählung 1968 stellte jeweils das erforderliche Material zur Verfügung, und zwar

innerhalb der Mietwohnungen in
Gebäuden bis 1918 errichtet,

- die Mietwohnungen gemeinnütziger
Wohnungsunternehmen in Gebäuden
bis 1918 errichtet ;

innerhalb

der Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis
1948 errichtet,

- die Mietwohnungen gemeinnütziger
Wohnungsunternehmen in Gebäuden 1919
bis 1948 errichtet;

innerhalb

der Mietwohnungen 1949 und später errichtet,

- die Mietwohnungen

gemeinnütziger Wohnungsunternehmen
in Gebäuden 1949 und später errich-
tet, nicht öffentlich gefördert.

Wesentlich war für die Verwertbarkeit der letzten
Kategorie von Wohnungen gemeinnütziger Wohnungs-
unternehmen, daß es sich hierbei um nicht öffentlich
geförderte Mietwohnungen handelte.

Diese Unterlagen in erster Linie den Bestimmungen
des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und der
Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz-Durchführungsver-
ordnung (WGGDV) über die (echte) Kostenmiete ¹⁾.
Sie waren mithin in ihrer Finanzierung nicht ab-
hängig von öffentlichen Mitteln und den mit diesen
verbundenen Auflagen politisch-administrativer Art,
so daß der für die Mietkalkulation wesentlichste
Faktor, nämlich die Kapitalkosten, ohne die dadurch
bedingten Verzerrungen in die Mietenkalkulationen
eingingen.

Da in der Zeit vor 1948 eine öffentliche Förderung
im heutigen Sinne noch nicht bestand, galten für
diese Wohnungen zeitlich ungebunden ausschließlich
die Bestimmungen des WGG in Verbindung mit der
WGGDV über die (echte) Kostenmiete. Mithin keine
Überschreitung des zur Deckung der laufenden Auf-
wendungen nach den Grundsätzen ordnungsmäßiger
Geschäftsführung im Jahre der Bezugsfertigkeit
erforderlichen Mietpreises. Bei Änderung der laufen-
den Aufwendungen findet eine Neuberechnung der
Kostenmiete statt .

1) § 13 WGGDV

Hieraus ergab sich

- a) die "Reinigung" der Kapitalkosten von den in mangelhafter Eigenkapitalverzinsung und niedrigster Verzinsung öffentlicher Mittel begründeten Kapitalkostenverzerrungen erübrigte sich.
- b) Es konnte unterstellt werden, daß die Bewirtschaftungskosten infolge laufender Neuberechnungen auf dem zeitgemäßen Stand waren, und
- c) der Ansatz der Grundstückskosten mit dem Verkehrswert erfolgte.
- d) Da durch die Gebäude- und Wohnungszählung 1968 alle Wohnungen einschließlich ihrer Miethöhe lückenlos erfaßt waren, stand für alle Märkte und Teilmärkte Zahlenmaterial in ausreichender Quantität zur Verfügung ¹⁾, um im Hinblick auf die differierenden Gesamtkosten und deren Durchschlagen auf die Kapitalkosten und die Abschreibungen die notwendigen Annäherungswerte bzw. Durchschnittswerte für die Kostenmieten dieser verschiedenen Märkte als gegeben anzunehmen.

1) allein für die Untersuchungen innerhalb der Tabellengruppe 14 bis 18, 19, 20 bis 24 und 25 jeweils insgesamt 29 124 Wohnungen.

VII. Darstellung und Erläuterung der Untersuchungsergebnisse nach VI.2.

1. Tabellen 8 bis 13

Diese Tabellen waren bereits oben auf den Seiten 44 ff Gegenstand der Darstellung und Erläuterung. Auf eine zusammenfassende tabellarische Darstellung wurde deshalb an dieser Stelle verzichtet.

Das in den genannten Tabellen niedergelegte Untersuchungsergebnis hat jedoch nicht nur Bedeutung im Rahmen der Untersuchung der Korrelation zwischen

W und P,

sondern auch im Rahmen der Untersuchung der Korrelation zwischen

W und K.

Die dort in den Spalten P¹⁾ niedergelegten Verhältniszahlen stellen in den Werten der preisgebundenen Mieten nach den Ausführungen im vorangegangenen Abschnitt zugleich die Werte der Kostenmieten dar, da es sich bei diesen Wohnungen um solche handelt, die von gemeinnützigen Wohnungsunternehmen von 1919 bis 1948 errichtet wurden. D.h. sie wurden nach den Bestimmungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG) und der Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzdurchführungsverordnung (WGGDV) über die (echte) Kostenmiete errichtet und bewirtschaftet. Einflüsse politischer und administrativer Art, wie sie mit der Preisbindung infolge der nach 1948 in Gang gekommenen öffentlichen Förderung verbunden sind, kamen hier nicht zum Zuge.

1) geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe.

2. Tabellen 20 bis 24

Bei diesen fünf Tabellen handelt es sich um das Untersuchungsergebnis folgender Märkte :

Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad,
WC, Sammelheizung

- unter 40 qm Wohnfläche	(20)
- 40 bis 59 qm Wohnfläche	(21)
- 60 bis 79 qm Wohnfläche	(22)
- 80 qm Wohnfläche und mehr	(23)
- insgesamt	(24)

In der zusammenfassenden Darstellung dieser Tabellen kann wiederum der Nachweis geführt werden, daß die Mieten öffentlich geförderter Wohnungen ausnahmslos unter den vergleichbaren Marktmieten liegen.

Auch in den vorliegenden Tabellen wurden die Wertigkeiten (W) in aufsteigender Reihe angeordnet, so daß im Falle einer Einflußnahme der W-Werte die diesen zugeordneten Verhältnismerte von Kostenmiete zu Marktmiete (K), Marktmiete = 100, in der Tendenz den W-Werten hätten folgen müssen.

Die Errechnung der Wertigkeiten (W) und der Verhältniszahlen von Kostenmiete zu Marktmiete (K) ergibt sich aus den Darstellungen im tabellarischen Anhang zu dieser Arbeit.

Die Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen wurden aus den Spalten 1, 2 und 3 errechnet, wobei der Anteil der preisgebundenen Wohnungen wie auch der Durchschnittsmieten sich auf die öffentlich geförderten beschränkte. Auf diese Weise wurden zwar die preisgebundenen, jedoch nicht öffentlich geförderten Wohnungen bei Errechnung der Wertigkeiten unberücksichtigt gelassen, hierdurch aber als Werte der Kostenmieten neutralisiert, weil ihr Einfluß nicht nur eine Verstärkung kostendämpfender, sondern in

einigen Fällen auch eine Minderung kostendämpfender Tendenzen der in jedem Falle unter den Marktmieten liegenden Mieten öffentlich geförderten Wohnungen bedeuten konnte, wie die Darstellung des Verhältnisses Kostenmiete zu Marktmiete in einigen Fällen zeigt.

In keinem der beiden Fälle hätte jedoch der relativ niedrige Anteil der preisgebundenen, nicht öffentlich geförderten Wohnungen bei diesen Märkten mit Mietwohnungen 1949 und später erstellt, ausgereicht, um einen potentiellen Einfluß in seiner tendenziellen Auswirkung innerhalb der vorliegenden Untersuchung zu eliminieren.

Der Anteil der Wohnungen mit gebundenen Mieten ist aus dem tabellarischen Anhang nur in absoluten Zahlen ersichtlich. Die Ermittlung der Verhältniszahlen Kostenmiete zu Marktmiete (Marktmiete = 100) ergibt sich in Spalte 7 aus den Spalten 5 und 6.

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 20 - 24 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Vergleich von preisgebundenen Mieten und Marktmieten.
 DP = Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen
 M = Marktmiete

Ort bzw. Markt	Tabelle 20		Tabelle 21		Tabelle 22		Tabelle 23		Tabelle 24	
	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M	DP	M
Augsburg	2,71	5,42	2,60	3,99	2,62	3,51	2,59	3,28	2,61	3,81
Bielefeld	3,33	5,14	2,39	3,49	2,54	3,36	2,55	3,29	2,53	3,41
Braunschweig	3,01	4,86	2,79	3,69	2,77	3,35	2,63	3,10	2,77	3,48
Bremerhaven	3,09	4,73	2,63	3,38	2,51	3,00	2,39	3,05	2,56	3,20
Darmstadt	3,20	5,71	2,77	4,12	2,75	3,88	2,65	3,59	2,73	3,91
Göttingen	3,57	5,91	3,20	4,42	2,97	3,78	2,97	3,62	3,02	3,98
Heidelberg	2,84	6,30	2,75	4,43	2,61	3,89	2,56	3,78	2,62	4,00
Karlsruhe	2,86	5,39	2,51	3,98	2,43	3,58	2,54	3,35	2,50	3,66
Kassel	3,18	4,87	2,45	3,69	2,53	3,28	2,55	3,24	2,53	3,44
Kiel	3,06	4,25	2,75	3,20	2,80	3,10	2,72	3,15	2,80	3,11
Koblenz	3,03	5,29	2,65	3,13	2,62	2,98	2,52	2,81	2,58	2,91
Lübeck	2,88	4,39	2,83	3,82	2,89	3,60	2,91	3,52	2,87	3,70
Münster	3,29	5,70	2,67	4,12	2,58	3,72	2,58	3,46	2,60	3,71
Oldenburg	2,86	5,06	2,92	4,32	2,87	3,70	2,87	3,06	2,88	3,81
Osnabrück	2,95	4,73	2,78	3,61	2,70	3,35	2,67	3,05	2,72	3,00
Regensburg	3,02	4,79	2,90	3,66	2,72	3,44	2,61	3,24	2,74	3,41
Trier	3,05	4,21	2,80	3,16	2,61	2,93	2,70	2,91	2,67	2,91
Wilhelmshaven	3,27	4,72	2,79	3,78	2,78	3,31	2,69	3,03	2,77	3,41
Würzburg	2,93	4,27	2,74	3,41	2,72	3,07	2,61	3,15	2,68	3,20

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 20 - 24 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von Kostenmiete zu Marktmiete

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

K = Verhältnis von Kostenmiete zu Marktmiete (Marktmiete = 100)

Ort bzw. Markt W u. K	Tabelle 20		Tabelle 21		Tabelle 22		Tabelle 23		Tabelle 24	
	W	K	W	K	W	K	W	K	W	K
1	3,19	81,96	9,37	114,87	9,92	91,27	7,48	95,52	8,91	92,26
2	4,00	45,40	9,39	92,97	11,11	89,85	8,30	82,17	9,93	100,66
3	4,48	93,16	9,94	90,58	12,35	94,13	8,33	97,51	10,00	93,07
4	5,21	92,37	11,46	78,15	12,89	74,05	8,61	98,36	10,62	76,84
5	6,10	48,83	11,90	89,44	14,54	71,65	8,81	81,17	12,21	84,77
6	6,33	88,19	12,24	80,54	16,86	90,23	10,16	90,21	12,50	85,36
7	6,41	71,27	12,83	79,62	16,91	78,25	11,15	89,22	13,50	79,94
8	7,33	85,53	13,09	81,26	17,28	73,55	11,76	88,89	14,57	86,41
9	7,95	68,38	14,09	100,55	17,84	89,95	12,12	91,44	14,80	79,59
10	8,37	86,89	15,32	73,02	18,77	89,08	13,01	93,07	15,33	104,19
11	8,44	66,39	15,44	88,83	20,08	95,83	13,04	81,25	15,73	96,97
12	8,48	88,12	16,95	104,76	20,61	111,68	14,29	112,19	16,54	91,00
13	9,65	56,18	18,78	100,52	20,96	87,95	15,55	94,84	18,47	101,07
14	14,18	96,44	19,56	83,28	21,70	95,16	15,89	92,20	18,58	81,98
15	14,39	100,23	21,72	83,95	22,13	80,18	17,24	66,98	19,03	81,37
16	15,60	58,08	22,89	82,93	26,79	106,77	18,43	85,71	21,74	82,90
17	21,42	65,75	25,69	77,78	27,44	83,58	19,77	90,32	25,27	82,94
18	22,15	56,79	26,69	93,44	27,56	85,12	19,85	96,51	25,71	100,00
19	25,24	81,88	28,93	89,64	31,08	106,33	22,59	77,38	28,52	90,74

3. Tabelle 25

Der Tabelle 25 ,

Mietwohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung ,
liegt eine zusammenfassende Untersuchung aller im
statistischen Urmaterial nach Fertigstellungszeit-
räumen getrennt aufbereiteten Zahlen zugrunde.

Es sind dieses

- Mietwohnungen in Gebäuden bis
1918 errichtet,
- Mietwohnungen in Gebäuden 1919 bis
1948 errichtet,
- Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und
später errichtet.

Die zusammenfassende Untersuchung sollte es möglich
machen - in Ergänzung der Tabellen 20 bis 24 - nicht
nur den Bestand der 1949 und später errichteten
Wohnungen, sondern den Gesamtbestand dieses oben
aufgeführten Teilmarktes zu analysieren. Darüber-
hinaus wurden in der Tabelle 25 die Wertigkeiten
des preisgebundenen Wohnraumes nicht nur aus den
Anteilen und Durchschnittsmieten der öffentlich
geförderten Wohnungen (wie in den Tabellen 20 bis 24),
sondern einschließlich des Bestandes auch der preis-
gebundenen, aber nicht öffentlich geförderten
Mieten (Kostenmieten) errechnet.

Da das zur Verfügung stehende Material die Zahlen für
eine zusammenfassende Untersuchung nicht hergab, waren
wiederum umfangreiche Aufbereitungsarbeiten nötig,
die im einzelnen dieser Arbeit wegen ihres Umfanges
nicht beigelegt werden konnten. Sie sind aus der
bestehenden Materialiensammlung ersichtlich.

Und zwar wurde der Bestand an preisgebundenen Miet-

wohnungen und die Durchschnittsmieten ermittelt aus Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen

- in Gebäuden bis 1918 errichtet
- in Gebäuden 1919 bis 1948 errichtet
- in Gebäuden 1949 und später errichtet

öffentlich geförderten Mietwohnungen (1949 und später errichtet).

Die Marktmieten wurden ermittelt aus nicht preisgebundenen Mietwohnungen

- in Gebäuden bis 1918 errichtet
- in Gebäuden 1919 bis 1948 errichtet
- in Gebäuden 1949 und später errichtet.

In beiden Fällen wurden die erforderlichen Zahlen, der Eigenart des Materials folgend, aus Mieterträgen und Wohnflächen errechnet.

Das Untersuchungsergebnis zeigt auch hier bei der Gegenüberstellung von Mieten öffentlich geförderter Wohnungen und Marktmieten, daß die Marktmieten ausnahmslos über den Mieten öffentlich geförderter Wohnungen liegen.

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 25
des tabellarischen Anhangs.

Hier: Vergleich von preisgebundenen Mieten
und Marktmieten

DP = Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen
M = Durchschnittliche Marktmieten

	DP	M
Augsburg	2,61	3,50
Bielefeld	2,53	3,03
Braunschweig	2,77	2,88
Bremerhaven	2,56	2,81
Darmstadt	2,73	3,72
Göttingen	3,02	3,34
Heidelberg	2,62	3,58
Karlsruhe	2,50	3,30
Kassel	2,53	3,16
Kiel	2,80	2,92
Koblenz	2,58	2,88
Lübeck	2,87	3,26
Münster	2,60	3,49
Oldenburg	2,88	3,15
Osnabrück	2,72	2,76
Regensburg	2,74	3,25
Trier	2,67	2,86
Wilhelmshaven	2,77	2,87
Würzburg	2,68	3,10

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 25
des tabellarischen Anhangs.

Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener
Mietwohnungen auf das Verhältnis von
Kostenmiete zur Marktmiete (Marktmiete = 100)

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

K = Verhältnis von Kostenmiete zu Marktmiete

W u. K	W	K
1	8,68	104,00
2	10,32	82,68
3	11,20	86,67
4	11,20	87,30
5	13,44	88,62
6	14,27	94,03
7	14,31	76,07
8	14,68	92,71
9	15,01	79,14
10	15,13	73,07
11	15,66	82,46
12	16,35	83,97
13	16,54	64,36
14	17,96	111,35
15	18,78	72,58
16	20,02	75,63
17	22,20	78,77
18	23,33	75,35
19	25,50	72,95

4. Tabellen 26 bis 30

Bei diesen Tabellen handelt es sich analog den Tabellen 14 bis 18 um die Untersuchung der Regionalmärkte

- Augsburg
- Bremerhaven
- Osnabrück
- Regensburg
- und
- Wilhelmshaven .

Die Untersuchungen der Teilmärkte beziehen sich wiederum auf die Wohnungen

- unter 40 qm Wohnfläche,
- 40 bis 59 qm Wohnfläche,
- 60 bis 79 qm Wohnfläche,
- 80 qm Wohnfläche und mehr.

Auch hier handelt es sich jeweils um Teilmärkte der Wohnungen

- mit Bad, WC und Sammel-
heizung
und
- ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
ohne Sammelheizung.

Die Ausführungen zu den Tabellen 14 bis 18 über die Kriterien der Auswahl dieser Märkte sowie der Möglichkeit der Untersuchung unter gleichen Markdaten gelten auch hier. Verstärkt wird die hierdurch zum Zuge kommende Tendenz zum Ausschluß aller außerökonomischen Einflüsse durch die Einführung der Kostenmiete als Bezugsszahl, anstatt der Miete preisgebundener Wohnungen, wodurch P (Verhältnis von preisgebundener Miete zur Marktmiete;

Marktmiete = 100) zu K (Verhältnis von Kostenmiete zur Marktmiete; Marktmiete = 100) wird.

Das benötigte Zahlenmaterial für die Kostenmiete konnte weitgehend den Tabellen 14 bis 18 entnommen werden. Seine Aufbereitung ist aus dem tabellarischen Anhang ersichtlich. Es setzt sich zusammen aus

- Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden bis 1918 errichtet,
- Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden 1919 bis 1948 errichtet,
- und
- Mietwohnungen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen in Gebäuden 1949 und später errichtet, nicht öffentlich gefördert.

Das Zahlenwerk für die Marktmieten entstammt ohne Einschränkung den oben erwähnten Tabellen.

Auch seine Aufbereitung für die Zwecke der Tabellen 26 bis 30 ist aus dem Anhang ersichtlich.

Zusammenfassende Darstellung der Tabellen 26 - 30 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von Kostenmiete zur Marktmiete
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 K = Verhältnis von Kostenmiete zur Marktmiete (Marktmiete = 100)

Mietwohnungen mit Bad,
 WC und Sammelheizung

W u. K	Augsburg		Bremerhaven		Osnabrück		Regensburg		Wilhelmshaven	
	W	K	W	K	W	K	W	K	W	K
1	6,29	88,68	17,75	73,93	7,48	96,76	11,88	85,62	5,68	94,74
2	11,30	77,66	20,90	59,87	8,51	88,77	13,46	67,23	13,32	99,60
3	17,53	105,90	26,28	74,67	10,23	92,40	15,19	100,83	16,84	64,80
4	21,13	89,71	28,24	76,64	10,68	90,54	19,08	74,63	20,17	80,77

Mietwohnungen ohne
 Bad, mit WC i.d.Whg.,
 ohne Sammelheizung.

W u. K										
1	6,91	80,12	10,98	70,99	10,63	82,10	12,79	90,18	13,97	104,71
2	28,27	87,62	21,30	81,03	21,24	84,09	25,26	93,64	22,05	99,40
3	28,63	79,19	30,32	75,00	23,65	84,37	29,08	86,05	35,76	92,50
4	41,39	85,79	33,72	77,37	28,50	85,47	42,56	91,85	37,37	77,60

5. Tabelle 31

In dieser Tabelle wird aufgrund des in den Tabellen 26 bis 30 erarbeiteten Materials für acht Teilmärkte die Darstellung der Untersuchungsergebnisse dieser Märkte von Regionalmarkt zu Regionalmarkt möglich, wobei auch hier (wie bei der Tabelle 19) jeweils die Wohnungen insgesamt (Spalte "insgesamt") der

- Mietwohnungen mit Bad, WC und
Sammelheizung
und der
- Mietwohnungen ohne Bad, mit WC
in der Wohnung, ohne Sammelheizung

in die Darstellung einbezogen werden konnten.

Vorangestellt wird der zusammenfassenden Darstellung der Tabelle 25 der Mietvergleich Kostenmiete - Marktmiete dieser Märkte. Er zeigt, daß in vier Fällen (mit +) gekennzeichnet) die Kostenmiete die Marktmiete übersteigt.

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 31 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Vergleich von Kostenmiete und Marktmiete
 DK = Durchschnittliche Kostenmiete
 M = Durchschnittliche Marktmiete

Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung	W o h n f l ä c h e								insg. DK
	unter DK	40 qm M	40 - 59 qm DK	59 - 69 qm M	60 - 79 qm DK	79 - 89 qm M	80 qm und mehr DK	und mehr M	
Augsburg	4,78	5,39	4,13	3,90 x)	3,05	3,40	2,26	2,91	2,77
Bremerhaven	2,76	4,61	2,30	3,08	2,10	2,74	1,90	2,57	2,05
Osnabrück	4,11	4,63	3,16	3,42	2,87	3,17	2,69	2,78	2,87
Regensburg	3,16	4,70	3,63	3,60 x)	2,50	3,35	2,56	2,99	2,68
Wilhelmshaven	4,36	4,60	2,16	3,33	2,37	2,96	2,50	2,51	2,41
Mietwohnungen ohne Bad, mit WC i.d.Whg., ohne Sammelheizung									
Augsburg	1,84	2,10	1,57	1,83	1,37	1,73	1,37	1,71	1,54
Bremerhaven	1,71	2,88	1,47	1,90	1,41	1,74	1,15	1,62	1,47
Osnabrück	1,88	2,29	1,62	1,92	1,53	1,79	1,48	1,76	1,62
Regensburg	1,85	2,15	1,69	1,84	1,62	1,73	1,47	1,63	1,69
Wilhelmshaven	1,67	2,15	1,61	1,74	1,65	1,66 x)	1,76	1,68 x)	1,63

X) Kostenmiete übersteigt die Marktmiete.

Zusammenfassende Darstellung der Tabelle 31 des tabellarischen Anhangs.
 Hier: Einfluß der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen auf das Verhältnis
 von Kostenmiete zu Marktmiete
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 K = Verhältnis von Kostenmiete zu Marktmiete (Marktmiete = 100)

Wohnungen mit Bad, Zentralheizung u. K	unter 40 qm		W o h n f l ä c h e 40 - 59 qm		60 - 79 qm		80 qm und mehr		insgesamt	
	W	K	W	K	W	K	W	K	W	K
1	5,68	94,78	10,23	92,40	10,68	90,54	7,48	96,76	9,43	94,10
2	6,29	88,68	15,19	100,83	19,08	74,63	11,30	77,66	15,01	79,14
3	8,51	88,77	16,84	64,86	20,17	80,07	11,88	85,62	15,66	82,46
4	13,46	67,23	17,53	105,90	21,13	89,71	13,32	99,60	16,35	83,97
5	20,90	59,87	26,28	74,67	28,24	76,64	17,75	73,93	25,49	72,95

Wohnungen ohne WC i.d.Whg., Zentralheizung u. K										
	W	K	W	K	W	K	W	K	W	K
1	10,63	82,10	23,65	84,37	21,30	81,03	6,91	80,12	20,01	85,71
2	28,27	87,62	33,72	77,37	22,05	99,40	10,98	70,99	29,16	79,89
3	29,08	86,05	35,76	92,53	25,26	93,64	12,79	90,18	33,60	92,61
4	30,32	75,00	41,39	85,79	28,50	85,47	13,97	104,76	34,40	93,89
5	37,37	77,67	42,56	91,85	28,63	79,19	21,24	84,09	34,62	85,08

VIII. Zusammenfassung des Untersuchungsergebnisses

In der vorliegenden Arbeit wurde der Einfluß gemeinsütziger Wohnungsunternehmen auf die Mietpreisbildung in der Marktwirtschaft -im Laufe der Arbeit erweitert auf den Einfluß preisgebundener Mietwohnungen insgesamt- empirisch untersucht.

Das den Untersuchungen zugrunde gelegte Material beruht auf der Gebäude- und Wohnungszählung 1968 des statistischen Bundesamtes, das vom Verfasser für die Zwecke dieser Arbeit entsprechend aufbereitet wurde.

Die Untersuchung erstreckte sich auf 19 Städte bzw. Märkte und deren Teilmärkte. Hierbei wurden nacheinander zwei Methoden angewendet.

Einmal wurde der Einfluß der Wertigkeiten (W) preisgebundener Mietwohnungen, die als Quotienten aus dem Marktanteil und der Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen ermittelt wurden, auf das Verhältnis der Durchschnittsmieten preisgebundener Mietwohnungen zu den durchschnittlichen Marktmieten (P), zum andern auf das Verhältnis der Kostenmieten zu den durchschnittlichen Marktmieten (K) untersucht, wobei die Marktmieten jeweils = 100 gesetzt wurden.

Bei der ersteren Methode erstreckte sich die Untersuchung auf insgesamt 347 Märkte bzw. Teilmärkte ¹⁾.

Die ermittelten Wertigkeiten wurden, wie aus den angeführten Seiten ersichtlich ist, in aufsteigender Reihe geordnet, wobei die den Wertigkeiten zugeordneten Verhältniszahlen im Falle einer Einflußnahme dieser Wertigkeiten der aufsteigenden Tendenz der Wertigkeiten hätten folgen müssen.

1) vergl. S. 41, 43, 47, 51, 53 im Hauptteil dieser Arbeit und die Tabellen 1-19 im Anhang zu dieser Arbeit.

Dieses ist nicht der Fall. Vielmehr schließt die Sprunghaftigkeit der zugeordneten Verhältniszahlen eine Einflußnahme preisgebundener Mietwohnungen auf die Bewegungen der Marktmieten aus.

Bei der Untersuchung nach der letzteren Methode, bei der ebenfalls die errechneten Wertigkeiten in aufsteigender Reihe geordnet wurden, zeigten bei insgesamt 214 Märkten bzw. Teilmärkten ¹⁾ die den Wertigkeiten zugeordneten Verhältniszahlen in einem Fall ²⁾ (vier aufeinanderfolgende Verhältniszahlen) eine den Wertigkeiten folgende Tendenz.

Diese vier Zahlen stellen 1,87 % der insgesamt nach dieser Methode untersuchten Märkte dar, wobei die erwähnte Tendenz in ihren Intervallen den Intervallen der Wertigkeiten nicht entsprach. Hier-
nach ist auf Zufall zu schließen.

Da die übrigen den Wertigkeiten zugeordneten Verhältniszahlen die gleiche Unregelmäßigkeit aufwiesen, wie die nach der ersteren Methode untersuchten, ist auch hier eine Einflußnahme preisgebundener Mieten auf die Bewegungen der Marktmieten auszuschließen. Stichprobenartig durchgeführte Korrelationsrechnungen haben ergeben, daß der Korrelationskoeffizient in der Tat weit unter 0,1 liegt, d.h. eine nennenswerte Korrelation nicht vorhanden ist.

Auf lückenlos durchgeführte Korrelationsrechnungen im Rahmen des tabellarischen Anhangs wurde verzichtet.

1) vgl. die Seiten 65,69,72,75 im Hauptteil dieser Arbeit und die Tabellen 20-31 im Anhang zu dieser Arbeit.

2) vgl. S. 72 (Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung; Osnabrück)
desgleichen Tabelle 28

Demgegenüber war festzustellen, daß die Durchschnittsmieten preisgebundener Wohnungen ausnahmslos und die Kostenmieten bis auf wenige Ausnahmen ¹⁾ unter den vergleichbaren Marktmieten lagen.

Aus dem Ergebnis der Untersuchung folgt, daß eine mietpreisdämpfende Wirkung hinsichtlich der Marktmieten durch preisgebundene Mieten -insbesondere auch durch diejenigen gemeinnütziger Wohnungsunternehmen- nicht besteht.

Hieraus folgt, daß die wirtschaftlich schwachen Schichten in ihrer Wohnungsversorgung ausschließlich auf den preisgebundenen Wohnraum -insbesondere den der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen- angewiesen sind. Bei dieser Feststellung mag dahingestellt bleiben, ob das derzeitige System der Preisbindung bei öffentlich geförderten Wohnungen durch Objektsubventionierung den angestrebten Zweck erfüllt, oder ob anderen Möglichkeiten der Vorzug zu geben ist.

In jedem Falle wird durch das Ergebnis der vorliegenden Untersuchungen die Bedeutung der gemeinnützigen Wohnungsunternehmen und die Fürsorgepflicht der öffentlichen Hand für die oben angesprochenen wirtschaftlich schwachen Schichten unterstrichen.

Auf S. 2 dieser Arbeit wurde bereits angeregt, die hier gewonnenen Erkenntnisse in einer weiteren Arbeit theoretisch zu untermauern. Die Anregung wird an dieser Stelle wiederholt.

Des weiteren wird angeregt, die Ergebnisse einer kommenden Gebäude- und Wohnungszählung des statistischen Bundesamtes im Sinne der vorliegenden Themenstellung für ergänzende Untersuchungen auszuwerten; insbesondere hinsichtlich eines Einflusses

1) vgl. S. 74

preisgebundener Mieten bei einem Überhang an Mietwohnungen, da 1968 (Stichjahr der vorliegenden Arbeit) nirgendwo ein Überhang bestand.

Zuletzt sei die Untersuchung des Einflusses der nach 1968 eingeführten Wohngeldzahlungen angeregt.

Literaturverzeichnis

I. Bücher und Aufsätze

- Backhaus, Otto, Die Bewirtschaftungskosten des Hausbesitzes, Hamburg 1948
- Bayer, Hans, Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen in der Volkswirtschaft, Hrsg. Österreichischer Verband gemeinnütziger Bau- Wohnungs- und Siedlungsvereinigungen, Wien 1957
- Bodien, Ernst, Einführung zum Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz, Wohnungswirtschaftliche Reihe, Bd. 2, Hamburg 1952
- Bormann-Flender-Thiele, Handbuch über Kosten und Wirtschaftlichkeit in der Wohnungswirtschaft, Hamburg 1953
- Bormann, Helmut, Grundsätzliche Fragen zur Mietpreisbildung, Die freie Wohnungswirtschaft, 1951, Heft 5
- Bräutigam, Richard, Mietpreisbildung und Mietpreise, Handwörterbuch des Wohnungswesens, Jena 1930
- Damann, N.N., Aktuelles zum Mietpreisproblem, Die freie Wohnungswirtschaft, Hamburg 1952, 6. Jg., Heft 4
- Duwendag, Dieter, Methoden und Probleme einer Liberalisierung des Sozialwohnungsbestandes, Köln-Braunsfeld 1965
- Eucken, Walter, Grundsätze der Wirtschaftspolitik, Hrsg. Edith Eucken und Paul Hensel, Tübingen, Zürich 1960
- Fey, Walter, Leistungen und Aufgaben im Deutschen Wohnungs- und Siedlungsbau, Sonderheft des Instituts für Konjunkturforschung Nr. 42, Berlin 1936

- Fuchs, C.J., Wohnungsfrage, Handwörterbuch der Staatswissenschaften, 3.Auflage, 8.Bd. und Ergänzungsband, Jena 1911, 1929
- Gehrig, Lothar, Die öffentliche Wohnbauförderung in einer marktwirtschaftlichen Ordnung, Winterthur 1965
- Gutenberg, Erich, Abschreibung, Handwörterbuch der Sozialwissenschaften, Stuttgart, Tübingen, Göttingen 1955
- derselbe, Betriebswirtschaftslehre, Bd. I. Berlin, Heidelberg, New York 1966
- Hampe, Asta, Die freie Mietpreisbildung, Ökonomische Studien, Heft 2, Stuttgart 1958
- Dieselbe, Instandhaltungskosten in der Wohnungswirtschaft nach dem 2. Weltkrieg. Gemeinnützige Wohnungswirtschaft, Hamburg 1949, Heft 5
- Hunscha, Kurt, Die Dynamik des Baumarktes, Vjh. z. Konjunkturforschung, Sonderheft 17, Berlin 1930
- Jenkis, Helmut, Die Unternehmensmiete-Die Notwendigkeit und Problematik der Neuorientierung der Mietpolitik-, Sonderveröffentlichung des Institutes für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster Nr. 9, Münster (Westf.) 1968
- derselbe, Warum gemeinnütziger Wohnungsbau?, Gemeinnütziges Wohnungswesen, 5.Jg., Heft 3, Hamburg 1952

derselbe, Ursprung und Entwicklung der gemeinnützigen Wohnungswirtschaft, Schriftenreihe des Instituts für Städtebau, Wohnungswirtschaft und Bausparwesen e.V., Bd. 24, Bonn 1973

Kornemann, Rolf, Fehlsubventionierungen im öffentlich geförderten sozialen Wohnungsbau-Bilanz einer systemwidrigen Marktintervention - Schriftenreihe wie oben, Bd. 25, Bonn 1973

Kosiol, Erich, Unternehmen, Handwörterbuch der Betriebswirtschaftslehre, Stuttgart 1956

Lenz, Lothar, Mietpreisbildung und Marktverhältnisse, Deutsches Wohnungsarchiv, Heft 12, München 1949

Lütge, Friedrich, Wohnungswirtschaft, Stuttgart 1949

v. Mühlenfels, Albert, Zur Problematik vielförmiger Wirtschaftsordnungen, Kyklos, Basel 1949, Vol. III

Müller-Armack, Alfred, Die sozialen und wirtschaftlichen Probleme einer Mietenanpassung..Zwei Untersuchungen der Forschungsstelle für Siedlungs- und Wohnungswesen an der Universität Münster, Münster 1950

Münch, Dieter, Ziele, Maßnahmen und Ergebnisse staatlicher Wohnungspolitik in Europa, Institut für Siedlungs- und Wohnungswesen der Westfälischen Wilhelms-Universität Münster, Sonderdruck 41, Münster 1967

Pergande, Hans Günther, Zum Problem der Fehlbelegung der Sozialwohnungen und der Mobilisierung der öffentlichen Baudarlehen, Die freie Wohnungswirtschaft, Heft 11, 1966

Ritschl, Hans, Theoretische Volkswirtschaftslehre,
Bd. I und II, Tübingen 1947 und 1948

Schneider, Hans, K., Der Baumarkt, Hrsg. Inst. für
Siedlungs- und Wohnungsbau der Westfälischen
Wilhelms-Universität (Beiträge und Untersuchungen),
Münster 1967

Schwerz, Günther, System und Bedeutung individueller
Zuschüsse zu den Wohnkosten in europäischen Ländern,
Schriftenreihe des Instituts für Städtebau,
Wohnungswirtschaft und Bausparwesen, Bd. 7, Bonn 1966

Seyffert, Rudolf, Betrieb, Handwörterbuch der
Betriebswirtschaftslehre, Stuttgart 1956

Spiethoff, Arthur, Boden und Wohnung, Bonner Staats-
wissenschaftliche Untersuchungen, Hrsg. Herbert
von Beckerath und Arthur Spiethoff, Heft 20, Jena 1934

v. Stackelberg, Heinrich, Grundlagen der Theoreti-
schen Volkswirtschaftslehre, Tübingen und Zürich 1951

Stadler, Otto, Die selbstverantwortlich gebildete
Kostenmiete, München 1968

derselbe, Die gegenwärtig zulässige Kostenmiete und
ihre Problematik, München 1977

Stork, Wilhelm, Die Rechtsformen des Gemeinnützigen
Wohnungswesens, Darmstadt 1948

Weber, Adolf, Die Wohnungsproduktion, Grundriß der
Sozialökonomik, Tübingen 1914

Weber, Emil, Einkommen und Wohnkosten, Handwörterbuch
des Wohnungswesens, Jena 1930

II. Gutachten, Gesetze, lexikalische und kartographische
Veröffentlichungen, Jahrbücher, Statistiken,
briefliche Auskünfte

Wohnungswirtschaft und Marktwirtschaft, Aufgaben der
Wohnungsunternehmen, Gutachten des IFO-Instituts
für Marktforschung München, erstellt im Auftrag
des Gesamtverbandes Gemeinnütziger Wohnungsunter-
nehmen, 1960

Vorschriften im Miet- und Wohnungsbaurecht, 6.Auflage,
Hamburg 1971

Brockhaus, Enzyklopädie, Wiesbaden 1966 ff
dtv Lexikon, München 1966

Iro-Weltwirtschaftsatlas, München 1968,
(Städtepläne, Erwerbstätige, Industrielle
Ballungsräume, Wanderungsbewegungen)

Wohnungswirtschaftliche Jahrbücher Hamburg 1967/68/69

Gebäude- und Wohnungszählung 1968, Tabelle 7 des
Standardtabellenprogrammes der Bundesländer
Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hessen,
Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz,
Schleswig-Holstein

Mitteilung des Statistischen Bundesamtes der Bundes-
republik Deutschland (Einwohnerzahlen, Gesamt-
wohnungsbestand und Freigabe der Mieten)
- VIII C/GWz 68-53/10 -

T a b e l l a r i s c h e r

A n h a n g

Erläuterung des tabellarischen Anhanges

Tabellen 1 - 7

- a) Preisvergleich von preisgebundenen Mieten (DP) und Marktmieten (M)
- b) Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P)

Tabellen 1 - 6 vgl. Hauptteil S. 37 - 41

Tabelle 7 vgl. Hauptteil S. 42 - 43

Tabellen 8 - 13

- a) Preisvergleich von preisgebundenen Mieten (DP) und Marktmieten (M)
- b) Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P)
- c) Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mieten (W) auf das Verhältnis von Kostenmieten zu Marktmieten (K)

Tabellen 8 - 13 vgl. Hauptteil S. 44 - 47

vgl. Hauptteil S. 61.

Tabellen 14 - 19

Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von preisgebundenen Mieten zu Marktmieten (P)

Tabellen 14 - 18 vgl. Hauptteil S. 48 - 51

Tabelle 19 vgl. Hauptteil S. 52 - 53

Tabellen 20 - 25

- a) Preisvergleich von preisgebundenen Mieten (DP) und Marktmieten (M)
- b) Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von Kostenmieten zu Marktmieten (K)

Tabellen 20 - 24 vgl. Hauptteil S. 62 - 65

Tabelle 25 vgl. Hauptteil S. 66 - 69

Tabellen 26 - 30

Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von Kostenmieten zu Marktmieten

Tabellen 26 - 30 vgl. Hauptteil S. 70 - 72

Tabelle 31

- a) Preisvergleich von Kostenmiete (DK) und Marktmiete (M)
- b) Untersuchung des Einflusses der Wertigkeiten preisgebundener Mietwohnungen (W) auf das Verhältnis von Kostenmiete und Marktmiete (K)

Tabelle 31 vgl. Hauptteil S. 73 - 75.

Tabelle 1

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet								geordnet nach Wertigkeit in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
	G (=100)	B	A	DP	W	M	DP	P			
Augsburg	26683	17397	65,20	2,13	30,61	3,18	2,13	66,48	1	19,67	67,18
Bielefeld	20099	13384	66,59	2,13	31,26	3,11	2,13	68,49	2	19,80	83,09
Braunschweig	27513	20126	73,15	2,32	31,53	2,85	2,32	81,40	3	19,89	67,04
Bremerhaven	22700	17961	79,12	2,34	33,81	2,92	2,34	80,14	4	21,06	75,00
Darmstadt	20860	9959	47,74	2,40	19,89	3,58	2,40	67,04	5	21,76	75,00
Göttingen	10965	6326	57,69	2,58	22,36	3,70	2,58	69,73	6	22,36	69,73
Heidelberg	11174	6143	54,98	2,36	23,30	3,82	2,36	61,78	7	23,30	61,78
Karlsruhe	35365	15233	43,07	2,19	19,67	3,26	2,19	67,18	8	23,33	83,82
Kassel	35755	21643	60,53	2,27	26,67	3,10	2,27	73,23	9	24,86	69,55
Kiel	31804	25558	80,36	2,55	31,51	3,00	2,55	85,00	10	26,61	74,92
Koblenz	14081	6300	44,74	2,26	19,80	2,72	2,26	83,09	11	26,67	73,23
Lübeck	30696	22749	74,11	2,49	29,76	3,46	2,49	71,96	12	27,42	66,77
Münster	28811	17147	59,51	2,17	27,42	3,25	2,17	66,77	13	29,76	71,96
Oldenburg	11786	6828	57,93	2,33	24,86	3,35	2,33	69,55	14	30,61	66,68
Osnabrück	17592	8499	48,31	2,22	21,76	2,96	2,22	75,00	15	31,26	68,49
Regensburg	12170	5766	47,38	2,25	21,06	3,00	2,25	75,00	16	31,48	83,08
Trier	8836	4700	53,19	2,28	23,33	2,72	2,28	83,82	17	31,51	85,00
Wilhelmshaven	9850	6186	62,80	2,36	26,61	3,15	2,36	74,92	18	31,53	81,40
Würzburg	24258	16495	68,00	2,16	31,48	2,60	2,16	83,08	19	33,81	80,14

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H."

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v. H. der Marktmiete

Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet, 40 - 59 qm Wohnfläche									geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8			
	G	B	A	DP	W	M	DP	P	W u.	P	P
Markt	(=100)					(=100)					
	12200	8804	72,16	2,01	35,90	2,99	2,01	67,22	1	24,77	66,05
	7881	5731	72,72	1,87	30,89	2,85	1,87	65,61	2	25,37	66,86
ig	10603	8060	76,02	2,20	34,55	2,77	2,20	79,42	3	25,78	81,13
en	10828	9139	84,40	2,29	36,86	2,83	2,29	80,92	4	26,31	75,99
	6932	4115	59,36	2,34	25,37	3,50	2,34	66,86	5	27,20	70,61
	3210	2085	64,95	2,24	29,00	3,95	2,24	56,71	6	28,28	82,58
	3790	2572	67,86	2,32	29,25	3,81	2,32	60,89	7	29,20	56,71
	10075	5391	53,51	2,16	24,77	3,27	2,16	66,05	8	29,25	60,89
	13257	9212	69,49	2,20	31,59	3,04	2,20	72,37	9	30,58	61,69
	12848	11003	85,64	2,40	35,68	2,86	2,40	83,92	10	31,58	69,23
	3759	2318	61,66	2,18	28,28	2,64	2,18	82,58	11	31,59	72,37
	13424	10539	78,51	2,42	32,44	3,36	2,42	72,02	12	32,44	72,02
	7820	5268	67,36	2,02	33,35	3,14	2,02	64,33	13	33,35	64,33
	4381	2934	66,97	2,19	30,58	3,55	2,19	61,69	14	34,55	79,42
	6528	3711	56,85	2,09	27,20	2,96	2,09	70,61	15	35,68	83,92
	4271	2382	55,77	2,12	26,31	2,79	2,12	75,99	16	35,77	85,71
	2636	1461	55,42	2,15	25,78	2,65	2,15	81,13	17	35,90	67,22
aven	3865	2746	71,05	2,25	31,58	3,25	2,25	69,23	18	36,86	80,92
	8661	6321	72,98	2,04	35,77	2,38	2,04	85,71	19	38,89	65,61

klärung:

utbestand an Mietwohnungen

und an preisgebundenen Mietwohnungen

l preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

aschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

lgkeit preisgebundener Mietwohnungen

aschnittliche Marktmiete in DM / qm

aschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 3

Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet,
mit Bad, WC, Sammelheizunggeordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihenfolge

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
Augsburg	6793	2725	40,11	2,61	15,37	3,82	2,61	68,32	1	7,27	100,75
Bielefeld	7771	4267	54,91	2,53	21,70	3,45	2,53	73,33	2	9,05	86,87
Braunschweig	9709	6783	69,86	2,77	25,22	3,40	2,77	81,45	3	9,88	69,25
Bremerhaven	10724	7845	73,15	2,56	28,57	3,24	2,56	79,01	4	10,08	89,18
Darmstadt	8011	2303	28,75	2,73	10,53	3,93	2,73	69,47	5	10,53	69,47
Göttingen	5573	2436	43,71	3,02	14,47	3,90	3,02	77,44	6	12,41	64,37
Heidelberg	5251	1707	32,51	2,62	12,41	4,07	2,62	64,37	7	12,58	79,56
Karlsruhe	14604	3609	24,71	2,50	9,88	3,61	2,50	69,25	8	13,34	79,65
Kassel	14571	6833	46,89	2,53	18,53	3,44	2,53	73,55	9	14,47	77,44
Kiel	15643	11318	72,35	2,80	25,84	3,19	2,80	87,77	10	14,65	80,76
Koblenz	6488	1515	23,35	2,58	9,05	2,97	2,58	86,87	11	15,37	68,32
Lübeck	12088	6394	52,89	2,87	18,43	3,72	2,87	77,15	12	15,74	89,90
Münster	10660	4638	43,51	2,60	16,73	3,78	2,60	68,78	13	16,73	68,78
Oldenburg	4659	1688	36,23	2,88	12,58	3,62	2,88	79,56	14	18,43	77,15
Osnabrück	5766	1581	27,42	2,72	10,08	3,05	2,72	89,18	15	18,53	73,55
Regensburg	4508	1648	36,56	2,74	13,34	3,44	2,74	79,65	16	19,13	83,23
Trier	3522	1480	42,02	2,67	15,74	2,97	2,67	89,90	17	25,22	81,45
Wilhelmshaven	3693	1499	40,59	2,77	14,65	3,43	2,77	80,76	18	25,84	87,77
Würzburg	5425	2781	51,26	2,68	19,13	3,22	2,68	83,23	19	28,57	79,01

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

bzw. Markt	Mietwohnungen 1949 und später errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung, 80 qm Wohnfläche und mehr								geordnet nach Wertigkeit in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
	G (=100)	B	A	DP	W	M (=100)	DP	P			
sburg	1395	518	37,13	2,59	14,34	3,28	2,59	78,96	1	7,33	75,82
lefeld	2221	1046	47,10	2,55	18,47	3,29	2,55	77,51	2	7,63	97,51
unschweig	1567	820	52,33	2,63	19,90	3,10	2,63	84,84	3	7,75	98,36
merhaven.	1187	637	53,66	2,39	22,45	3,05	2,39	78,36	4	8,14	73,82
nsstadt	2462	531	21,57	2,65	8,14	3,59	2,65	73,82	5	8,73	81,17
tingen	1653	602	36,42	2,97	12,26	3,62	2,97	82,04	6	10,22	67,72
delberg	1789	468	26,16	2,56	10,22	3,78	2,56	67,72	7	11,58	89,22
lsruhe	4984	928	18,62	2,54	7,33	3,35	2,54	75,82	8	11,61	78,70
sel	3273	969	29,61	2,55	11,61	3,24	2,55	78,70	9	12,26	82,04
i	2031	1102	54,26	2,72	19,95	3,15	2,72	86,35	10	12,55	93,07
lenz	2588	541	20,90	2,74	7,63	2,81	2,74	97,51	11	12,95	92,20
eck	988	386	39,07	2,86	13,66	3,52	2,86	81,25	12	13,66	81,25
ster	4015	1659	41,32	3,19	12,95	3,46	3,19	92,20	13	14,34	78,96
enburg	1139	360	31,61	2,73	11,58	3,06	2,73	89,22	14	15,12	94,85
abrück	1644	382	23,24	3,00	7,75	3,05	3,00	98,36	15	18,47	77,51
ensburg	1311	301	22,96	2,63	8,73	3,24	2,63	81,17	16	19,90	84,84
er	1596	666	41,73	2,76	15,12	2,91	2,76	94,85	17	19,95	86,35
helmshaven	805	285	35,40	2,82	12,55	3,03	2,82	93,07	18	21,41	66,98
zburg	1959	885	45,18	2,11	21,41	3,15	2,11	66,98	19	22,45	78,36

Chenerklärung:

= Gesamtbestand an Mietwohnungen

= Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

= Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

= Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

= Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

= Durchschnittliche Marktmiete in DM/qm

= Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 5

Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet
mit Bad, WC, ohne Sammelheizunggeordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihe

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
Augsburg	16 799	12 296	73,19	2,06	35,53	2,70	2,06	76,30	1	26,98	74,8
Bielefeld	11 398	8 830	77,47	1,89	40,99	2,69	1,89	70,26	2	27,95	72,93
Braunschweig	16 108	12 427	77,15	2,07	37,27	2,40	2,07	86,25	3	28,55	81,8
Bremerhaven	9 987	8 546	85,57	2,20	38,90	2,46	2,20	89,43	4	28,58	77,8
Darmstadt	11 244	7 196	64,00	2,29	27,95	3,14	2,29	72,93	5	29,12	69,0
Göttingen	5 797	3 798	65,52	2,25	29,12	3,26	2,25	69,02	6	29,57	85,1
Heidelberg	5 101	3 898	76,42	2,26	33,81	3,06	2,26	73,86	7	30,40	91,8
Karlsruhe	17 897	10 043	56,12	2,08	26,98	2,78	2,08	74,82	8	33,19	81,4
Kassel	19 637	14 013	71,36	2,15	33,19	2,64	2,15	81,44	9	33,62	76,3
Kiel	12 287	10 841	88,23	2,33	37,87	2,60	2,33	89,62	10	33,81	73,8
Koblenz	6 668	4 339	65,06	2,14	30,40	2,33	2,14	91,85	11	34,30	86,82
Lübeck	16 774	15 001	89,43	2,35	38,05	2,96	2,35	79,39	12	35,35	75,6
Münster	17 032	11 921	70,00	1,98	35,35	2,61	1,98	75,86	13	35,53	76,3
Oldenburg	5 670	4 118	72,63	2,16	33,62	2,84	2,16	76,06	14	36,85	90,2
Osnabrück	10 595	6 413	60,53	2,12	28,55	2,59	2,12	81,85	15	37,27	86,2
Regensburg	6 308	3 678	58,31	2,04	28,58	2,62	2,04	77,86	16	37,87	89,6
Trier	4 345	2 685	61,80	2,09	29,57	2,45	2,09	85,31	17	38,05	79,3
Wilhelmshaven	5 440	4 180	76,84	2,24	34,30	2,58	2,24	86,82	18	38,90	89,4
Würzburg	16 136	12 251	75,92	2,06	36,85	2,28	2,06	90,35	19	40,99	70,2

Zeichenerklärung:

- G = Gesamtbestand an Mietwohnungen
 B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
 A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
 DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
 P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Mietwohnungen in Gebäuden 1949 und später errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung, Wohnfl. 60-79 qm										geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8				
v. Markt	G	B	A	DP	W	M	DP	P		W u. P	W	P
	(=100)					(=100)						
rg	5 247	3 825	72,90	2,11	34,55	2,72	2,11	77,57	1	26,84	85,60	
feld	4 067	3 098	76,14	1,97	38,65	2,58	1,97	76,36	2	27,99	75,92	
schweig	5 810	4 470	76,94	2,11	36,46	2,31	2,11	91,34	3	28,59	78,24	
nhaven	2 216	1 747	78,84	2,14	36,84	2,32	2,14	92,24	4	29,01	89,92	
adt	4 328	2 750	63,54	2,27	27,99	2,99	2,27	75,92	5	29,23	75,91	
gen	2 137	1 655	77,45	2,37	32,68	2,88	2,37	82,29	6	31,15	79,21	
berg	1 907	1 467	76,93	2,25	34,19	2,92	2,25	77,05	7	32,15	86,25	
the	8 169	4 966	60,80	2,08	29,23	2,74	2,08	75,91	8	32,68	82,29	
	7 778	5 549	71,34	2,16	33,03	2,53	2,16	85,38	9	32,71	94,21	
	3 186	2 615	82,08	2,36	34,78	2,45	2,36	96,33	10	33,03	85,38	
	2 590	1 608	62,08	2,14	29,01	2,38	2,14	89,92	11	34,19	77,05	
	4 744	4 156	87,61	2,36	37,12	2,99	2,36	78,93	12	34,55	77,57	
	7 187	5 103	71,00	1,97	36,04	2,50	1,97	78,80	13	34,78	96,33	
urg	2 208	1 520	68,84	2,21	31,15	2,79	2,21	79,21	14	36,04	78,80	
ick	4 308	2 544	59,05	2,20	26,84	2,57	2,20	85,60	15	36,31	93,33	
burg	2 477	1 452	58,62	2,05	28,59	2,62	2,05	78,24	16	36,46	91,34	
	1 782	1 186	66,55	2,07	32,15	2,40	2,07	86,25	17	36,84	92,24	
nshaven	2 159	1 610	74,57	2,28	32,71	2,42	2,28	94,21	18	37,12	78,93	
g	5 998	4 574	76,26	2,10	36,31	2,25	2,10	93,33	19	38,65	76,36	

erklärung:

Gesamtbestand an Mietwohnungen

Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 7

Mietwohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung - insgesamt

geordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihenfolge

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
Augsburg	7 591	2 997	39,48	2,63	15,01	3,50	2,63	75,14	1	8,68	99,1
Bielefeld	11 072	4 560	41,18	2,49	16,54	3,03	2,49	82,18	2	10,32	71,7
Braunschweig	12 980	8 176	62,99	2,70	23,33	2,88	2,70	93,75	3	11,20	90,4
Bremerhaven	13 980	8 877	63,50	2,49	25,50	2,81	2,49	88,61	4	11,20	79,7
Darmstadt	9 296	3 684	39,63	2,77	14,31	3,72	2,77	74,46	5	13,21	105,1
Göttingen	7 142	2 890	40,46	3,01	13,44	3,34	3,01	90,12	6	13,44	90,7
Heidelberg	7 650	2 108	27,55	2,57	10,32	3,58	2,57	71,79	7	14,27	93,8
Karlsruhe	18 381	5 414	29,45	2,63	11,20	3,30	2,63	79,70	8	14,31	74,7
Kassel	18 358	9 154	49,86	2,49	20,02	3,16	2,49	78,80	9	14,68	90,9
Kiel	21 838	13 528	61,95	2,79	22,20	2,92	2,79	95,55	10	15,01	75,7
Koblenz	7 568	2 910	38,45	2,62	14,68	2,88	2,62	90,97	11	15,13	74,2
Lübeck	14 823	8 012	54,05	3,01	17,96	3,26	3,01	92,33	12	15,66	84,0
Münster	13 003	5 096	39,19	2,59	15,13	3,49	2,59	74,21	13	16,35	91,9
Oldenburg	6 905	2 205	31,93	2,85	11,20	3,15	2,85	90,48	14	16,54	82,7
Osnabrück	7 498	1 784	23,79	2,74	8,68	2,76	2,74	99,27	15	17,96	92,1
Regensburg	5 030	2 150	42,74	2,73	15,66	3,25	2,73	84,00	16	18,78	85,4
Trier	4 539	1 729	38,09	2,67	14,27	2,85	2,67	93,68	17	22,20	95,0
Wilhelmshaven	5 450	2 352	43,16	2,64	16,35	2,87	2,64	91,99	18	23,33	93,7
Würzburg	5 968	2 971	49,78	2,65	18,78	3,10	2,65	85,48	19	25,50	88,6

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen in Gebäuden 1918 - 1948 errichtet mit Bad, WC, Sammelheizung - 80 qm und mehr								geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
	G (=100)	B	A	DP	W	M (=100)	DP	P			
Ingolstadt	318	99	31,13	2,05	15,18	2,48	2,05	82,66	1	1,12	75,40
Leinfeld	915	90	9,84	1,71	5,75	2,68	1,71	63,81	2	2,96	99,26
Neumünster	847	193	22,79	2,21	10,31	2,61	2,21	84,67	3	3,04	69,35
Neumünster	840	293	34,88	1,87	18,65	2,52	1,87	74,21	4	3,66	84,13
Neumünster	369	122	33,06	2,04	16,21	3,07	2,04	66,45	5	3,86	89,96
Neumünster	540	66	12,22	1,98	6,17	2,58	1,98	76,74	6	3,93	78,57
Neumünster	680	100	14,70	2,55	5,76	3,05	2,55	83,61	7	5,75	63,81
Neumünster	1 647	247	15,00	2,02	7,43	2,67	2,02	75,65	8	5,76	83,61
Neumünster	1 254	420	33,50	2,11	15,88	2,69	2,11	78,44	9	6,17	76,74
Neumünster	1 042	101	9,70	2,51	3,86	2,79	2,51	89,96	10	7,43	75,65
Neumünster	338	50	14,80	1,98	7,47	2,48	1,98	79,84	11	7,47	79,84
Neumünster	494	39	7,90	2,67	2,96	2,69	2,67	99,26	12	7,80	75,44
Neumünster	1 234	207	16,77	2,15	7,80	2,85	2,15	75,44	13	8,29	74,81
Neumünster	464	36	7,76	2,12	3,66	2,52	2,12	84,13	14	10,31	84,67
Neumünster	675	14	2,10	1,87	1,12	2,48	1,87	75,40	15	11,89	92,02
Neumünster	124	7	5,51	1,81	3,04	2,61	1,81	69,35	16	15,18	82,66
Neumünster	244	19	7,79	1,98	3,93	2,52	1,98	78,57	17	15,88	78,44
Neumünster	484	126	26,03	2,19	11,89	2,38	2,19	92,02	18	16,21	66,45
Neumünster	300	48	16,00	1,93	8,29	2,58	1,93	74,81	19	18,65	74,21

Erklärung

- = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 9

Mietwohnungen in Gebäuden 1919 - 1948 errichtet
mit Bad, WC, Sammelheizunggeordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Höhe

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
Augsburg	514	143	27,82	2,08	13,37	2,57	2,08	80,93	1	1,31	71,77
Bielefeld	1 941	194	9,99	1,77	5,64	2,64	1,77	67,04	2	3,84	89,34
Braunschweig	2 146	905	42,17	2,20	19,17	2,59	2,20	84,94	3	3,91	67,66
Bremerhaven	2 232	820	36,74	1,87	19,65	2,52	1,87	74,21	4	5,48	73,85
Darmstadt	795	287	36,10	2,13	16,95	3,08	2,13	69,16	5	5,64	67,04
Göttingen	896	113	12,61	1,99	6,34	2,62	1,99	75,95	6	6,34	75,95
Heidelberg	1 249	216	17,29	2,61	6,62	3,13	2,61	83,39	7	6,53	73,46
Karlsruhe	2 471	524	21,21	2,02	10,50	2,70	2,02	74,81	8	6,62	83,39
Kassel	2 956	1 303	44,01	2,08	21,16	2,65	2,08	78,49	9	6,95	75,00
Kiel	3 969	1 248	31,44	2,39	13,15	2,81	2,39	85,05	10	7,60	76,47
Koblenz	573	85	14,83	1,95	7,60	2,55	1,95	76,47	11	8,04	82,82
Lübeck	1 125	105	9,33	2,43	3,84	2,72	2,43	89,34	12	10,50	74,81
Münster	1 904	290	15,23	2,19	6,95	2,92	2,19	75,00	13	13,15	85,05
Oldenburg	1 078	188	17,44	2,17	8,04	2,62	2,17	82,82	14	13,37	80,93
Osnabrück	1 073	25	2,34	1,78	1,31	2,48	1,78	71,77	15	16,30	87,45
Regensburg	211	15	7,11	1,82	3,91	2,69	1,82	67,66	16	16,95	69,16
Trier	485	51	10,52	1,92	5,48	2,60	1,92	73,85	17	19,17	84,94
Wilhelmshaven	1 171	399	34,07	2,09	16,30	2,39	2,09	87,45	18	19,65	74,21
Würzburg	457	57	12,47	1,91	6,53	2,60	1,91	73,46	19	21,16	78,49

Zeichenerklärung

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 10	Mietwohnungen in Gebäuden 1919-1948 errichtet mit Bad, WC, ohne Sammelheizung, 60-79 qm								geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W	U.	P
	G	B	A	DP	W	M	DP	P			
Ort bzw. Markt	(=100)					(=100)					
Augsburg	1679	1102	65,63	1,59	41,28	2,19	1,59	72,60	1	7,39	82,97
Bielefeld	1510	722	47,81	1,64	29,15	2,23	1,64	73,54	2	11,85	72,69
Braunschweig	2277	1683	73,91	1,87	39,52	2,07	1,87	90,34	3	14,52	86,70
Bremerhaven	866	495	57,16	1,65	34,64	2,10	1,65	78,57	4	19,16	85,79
Darmstadt	416	262	62,98	1,84	34,23	2,29	1,84	80,35	5	20,61	85,57
Göttingen	621	271	43,64	1,55	28,15	2,09	1,55	74,16	6	23,04	82,05
Heidelberg	694	331	47,70	1,87	25,51	2,30	1,87	81,30	7	24,85	80,57
Karlsruhe	2815	1333	47,35	1,62	29,23	2,25	1,62	72,00	8	25,51	81,30
Kassel	1782	789	44,28	1,69	26,20	2,05	1,69	82,44	9	26,20	82,44
Kiel	730	545	74,66	2,16	34,56	2,33	2,16	92,70	10	28,15	74,16
Koblenz	681	233	34,21	1,66	20,61	1,94	1,66	85,57	11	29,15	73,54
Lübeck	1009	296	29,34	2,02	14,52	2,33	2,02	86,70	12	29,23	72,00
Münster	1829	809	44,23	1,92	23,04	2,34	1,92	82,05	13	34,23	80,35
Oldenburg	420	59	14,05	1,90	7,39	2,29	1,90	82,97	14	34,56	92,70
Osnabrück	1231	229	18,60	1,57	11,85	2,16	1,57	72,69	15	34,64	78,57
Regensburg	1087	684	62,93	1,77	35,55	2,13	1,77	83,10	16	35,55	83,10
Trier	677	286	42,25	1,70	24,85	2,11	1,70	80,57	17	39,52	90,34
Wilhelmshaven	2552	2093	82,01	1,84	44,57	1,84	1,84	100,00	18	41,28	72,60
Würzburg	839	262	31,23	1,63	19,16	1,90	1,63	85,79	19	44,57	100,00

Zeichenerklärung

- G = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 11

Mietwohnungen in Gebäuden 1918-1948 errichtet
mit Bad, WC, ohne Sammelheizunggeordnet nach Wertigkeiten
in aufsteigender Reihe

Ort bzw. Markt	1	2	3	4	5	6	7	8			
	G	B	A	DP	W	M	DP	P	W u. P	W	P
	(=100)					(=100)					
Augsburg	4378	2935	67,03	1,61	41,63	2,19	1,61	73,52	1	8,16	73,39
Bielefeld	4170	2221	53,26	1,69	31,51	2,27	1,69	74,45	2	8,61	80,60
Braunschweig	6257	4738	75,72	1,87	40,49	2,11	1,87	88,63	3	16,37	85,57
Bremerhaven	2180	1266	58,10	1,65	35,21	2,13	1,65	77,46	4	17,43	87,08
Darmstadt	1376	887	64,50	1,88	34,31	2,47	1,88	76,11	5	18,22	85,49
Göttingen	1558	630	40,44	1,64	24,66	2,15	1,64	76,28	6	18,64	83,98
Heidelberg	1758	738	42,00	1,87	22,46	2,32	1,87	80,60	7	22,46	80,60
Karlsruhe	6959	3174	45,61	1,59	28,68	2,26	1,59	70,35	8	24,66	76,28
Kassel	4921	2435	49,48	1,72	28,77	2,04	1,72	84,31	9	25,30	80,17
Kiel	3333	2600	78,00	2,20	35,45	2,41	2,20	91,29	10	28,68	70,35
Koblenz	1961	533	27,18	1,66	16,37	1,94	1,66	85,57	11	28,77	84,31
Lübeck	3091	1126	36,43	2,09	17,43	2,40	2,09	87,08	12	31,51	74,45
Münster	4604	2213	48,07	1,90	25,30	2,37	1,90	80,17	13	34,31	76,11
Oldenburg	987	159	16,11	1,87	8,61	2,32	1,87	80,60	14	34,54	84,62
Osnabrück	2949	385	13,06	1,60	8,16	2,18	1,60	73,39	15	35,21	77,46
Regensburg	2734	1662	60,80	1,76	34,54	2,08	1,76	84,62	16	35,45	91,29
Trier	1817	586	32,25	1,73	18,64	2,06	1,73	83,98	17	40,49	88,63
Wilhelmshaven	8115	6974	85,94	1,87	45,96	1,97	1,87	94,92	18	41,63	73,52
Würzburg	2288	688	30,07	1,65	18,22	1,93	1,65	85,49	19	45,96	94,92

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen in Gebäuden 1919-1948 errichtet, 40 - 59 qm								geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W	u.	P
	G	B	A	DP	W	M	DP	P			
	(=100)					(=100)					
Burg	4234	3226	76,19	1,63	46,74	2,02	1,63	80,69	1	10,56	89,00
Efeld	3714	1757	47,31	1,69	27,99	2,12	1,69	79,72	2	13,52	78,74
unschweig	5634	4473	79,40	1,85	42,92	2,02	1,85	91,58	3	14,35	93,18
erhaven	2255	1174	52,10	1,64	31,77	2,20	1,64	74,55	4	14,87	87,79
estadt	1502	914	60,85	1,91	31,86	2,31	1,91	82,68	5	15,12	90,82
ingen	1384	519	37,50	1,67	22,45	2,14	1,67	78,04	6	19,01	97,19
elberg	1756	879	50,06	1,94	25,80	2,36	1,94	82,20	7	22,36	82,57
sruhe	2668	1250	46,85	1,71	27,40	2,35	1,71	72,77	8	22,45	78,04
el	4589	2470	53,82	1,70	31,66	1,96	1,70	86,73	9	24,61	99,56
	6610	3676	55,61	2,26	24,61	2,27	2,26	99,56	10	25,80	82,20
enz	1085	204	18,80	1,78	10,56	2,00	1,78	89,00	11	27,40	72,77
eck	5092	1498	29,42	2,05	14,35	2,20	2,05	93,18	12	27,99	79,72
ster	2191	975	44,50	1,99	22,36	2,41	1,99	82,57	13	31,66	86,73
enburg	1546	430	27,81	1,87	14,87	2,13	1,87	87,79	14	31,77	74,55
brück	2064	455	22,04	1,63	13,52	2,07	1,63	78,74	15	31,86	82,68
ensburg	2552	1970	77,20	1,74	44,37	2,02	1,74	86,14	16	42,92	91,58
er	1302	370	28,42	1,88	15,12	2,07	1,88	90,82	17	44,37	86,14
helmshaven	6576	5522	84,00	1,86	45,16	2,03	1,86	91,63	18	45,16	91,63
burg	1481	487	32,88	1,73	19,01	1,78	1,73	97,19	19	46,74	80,69

Erklärung:

- Gesamtbestand an Mietwohnungen
- Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 13

Mietwohnungen in Gebäuden 1919-1948 errichtet

geordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihe

	1 G	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
Ort bzw. Markt	(=100)										
Augsburg	8897	5857	65,83	1,62	40,64	2,15	1,62	75,35	1	11,09	73,71
Bielefeld	9337	3530	37,81	1,65	22,91	2,29	1,65	72,05	2	11,29	82,72
Braunschweig	12750	8590	67,37	1,85	36,42	2,21	1,85	83,71	3	11,29	90,35
Bremerhaven	6081	3011	49,51	1,69	29,30	2,28	1,69	74,12	4	12,10	82,74
Darmstadt	3911	2082	53,23	1,86	28,62	2,53	1,86	73,52	5	15,87	85,13
Göttingen	3930	1312	33,38	1,62	20,60	2,28	1,62	71,05	6	15,90	80,14
Heidelberg	5269	2277	43,22	1,93	22,39	2,61	1,93	73,95	7	18,69	76,76
Karlsruhe	12130	4881	40,24	1,61	24,99	2,36	1,61	68,22	8	20,27	90,84
Kassel	11795	5579	47,30	1,78	26,57	2,16	1,78	82,41	9	20,60	71,45
Kiel	12557	5804	46,22	2,28	20,27	2,51	2,28	90,84	10	22,39	73,35
Koblenz	3394	694	20,45	1,69	12,10	2,05	1,69	82,44	11	22,91	72,05
Lübeck	9234	2148	23,26	2,06	11,29	2,28	2,06	90,35	12	24,99	68,72
Münster	8039	2914	36,25	1,94	18,69	2,54	1,94	76,38	13	26,57	82,74
Oldenburg	3969	838	21,11	1,87	11,29	2,28	1,87	82,02	14	28,62	73,52
Osnabrück	6608	1172	17,74	1,60	11,09	2,17	1,60	73,73	15	29,30	74,12
Regensburg	5526	3630	65,69	1,73	37,97	2,11	1,73	81,99	16	36,42	83,77
Trier	3929	1031	26,24	1,65	15,90	2,06	1,65	80,10	17	37,97	81,99
Wilhelmshaven	11047	8499	76,93	1,86	41,36	2,10	1,86	88,57	18	40,64	75,35
Würzburg	4210	1109	26,34	1,66	15,87	1,95	1,66	85,13	19	41,36	88,57

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 14	A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung B) Mietwohnungen ohne Bad mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung								geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
	G (=100)	B	A	DP	W	M (=100)	DP	P			

Wegsburg

Mietwohnungen
mit Bad, WC und
Sammelheizung

unter 40qm Wohnfl.	1509	260	17,23	2,74	6,29	5,39	2,74	50,83	1	6,29	50,83
45-59 qm Wohnfläche	1770	841	47,51	2,71	17,53	3,90	2,71	69,49	2	11,30	86,60
60-79 qm "	2427	1359	55,99	2,65	21,13	3,40	2,65	77,94	3	15,01	75,14
80 qm Wohnfl. u.mehr	1885	537	28,49	2,52	11,30	2,91	2,52	86,60	4	17,53	69,49
Gesamt	7591	2997	39,48	2,63	15,01	3,50	2,63	75,14			

Mietwohnungen o.
d. m. WC in der
Wohnung o. S-Heizg.

unter 40qm Wohnfl.	1803	953	52,86	1,87	28,27	2,10	1,87	89,05	1	6,91	80,70
45-59 qm Wohnfläche	4910	3313	67,47	1,63	41,39	1,83	1,63	89,07	2	28,27	89,05
60-79 qm "	1999	807	40,37	1,41	28,63	1,73	1,41	81,50	3	28,63	81,50
80 qm Wohnfl. u.mehr	472	45	9,53	1,38	6,91	1,71	1,38	80,70	4	41,39	89,07
Gesamt	9184	5118	55,73	1,61	34,62	1,81	1,61	88,95			

Erklärung:

- = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 15

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
 ohne Sammelheizung

geordnet nach Wertigkeit
 in aufsteigender Reihe

1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
G	B	A	DP	W	M	DP	P			
(=100)					(=100)					

Bremerhaven

A) Mietwohnungen m. Bad
 WC u. Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	1389	894	64,36	3,08	20,90	4,61	3,08	66,81	1	17,75	85,5
40-59 qm "	3985	2723	68,33	2,60	26,28	3,08	2,60	84,42	2	20,90	66,8
60-79 qm "	6143	4285	69,75	2,47	28,24	2,74	2,47	90,15	3	26,28	84,4
80 qm Wohnfl. u. mehr	2463	966	39,22	2,21	17,75	2,57	2,21	85,99	4	28,24	90,1
insgesamt	13980	8868	63,43	2,49	25,47	2,81	2,49	88,61			

B) Mietwohnungen o. Bad
 m. WC in der Wohnung
 o. Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	1106	617	55,79	1,84	30,32	2,28	1,84	80,70	1	10,98	83,3
40-59 qm "	2903	1527	52,60	1,56	33,72	1,90	1,56	82,10	2	21,30	82,7
60-79 qm "	1288	395	30,67	1,44	21,30	1,74	1,44	82,76	3	30,32	80,7
80 qm Wohnfläche u. mehr	263	39	14,83	1,35	10,98	1,62	1,35	83,33	4	33,72	82,1
insgesamt	5560	2578	46,37	1,59	29,16	1,84	1,59	86,41			

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Seite 16

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
 ohne Sammelheizung

geordnet nach Wertigkeiten
 in aufsteigender Reihe

1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
------------------	--------	--------	---------	--------	------------------	---------	--------	--------	---	---

Marbrück

Mietwohnungen m. Bad
 u. Sammelheizung

er 40 qm Wohnfläche	562	143	25,44	2,99	8,51	4,63	2,99	64,58	1	7,48	96,04
59 qm "	1508	435	28,85	2,82	10,23	3,42	2,82	82,46	2	8,51	64,58
79 qm "	2643	768	29,06	2,72	10,68	3,17	2,72	85,80	3	10,23	82,46
qm Wohnfl. u. mehr	2192	438	19,98	2,67	7,48	2,78	2,67	96,04	4	10,68	85,80
gesamt	6905	1784	25,84	2,74	9,43	3,05	2,74	89,84			

Mietwohnungen o. Bad
 WC in der Wohnung
 Sammelheizung

er 40 qm Wohnfläche	1115	224	20,09	1,89	10,63	2,29	1,89	82,53	1	10,63	82,53
59 qm "	1457	572	39,26	1,66	23,65	1,92	1,66	86,46	2	21,24	84,10
79 qm "	498	220	44,18	1,55	28,50	1,79	1,55	86,60	3	23,65	86,46
qm Wohnfläche u. mehr	140	44	31,43	1,48	21,24	1,76	1,48	84,10	4	28,50	86,60
gesamt	3210	1060	33,02	1,65	20,01	1,89	1,65	87,30			

Erklärung:

- = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 17

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung,
 ohne Sammelheizung

geordnet nach Wertigkeit
 in aufsteigender Reihe

1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DP	8 P	W u. P	W	P
------------------	--------	--------	---------	--------	------------------	---------	--------	--------	---	---

Regensburg

A) Mietwohnungen m. Bad
 WC u. Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	472	195	41,31	3,07	13,46	4,70	3,07	65,32	1	11,88	86,62
40-59 qm	897	410	45,71	3,01	15,19	3,60	3,01	83,61	2	13,46	65,32
60-79 qm	2036	1045	51,33	2,69	19,08	3,35	2,69	80,30	3	15,19	83,61
80 qm Wohnfl. u. mehr	1625	500	30,77	2,59	11,88	2,99	2,59	86,62	4	19,08	80,30
insgesamt	5030	2150	42,74	2,73	15,66	3,25	2,73	84,00			

B) Mietwohnungen o. Bad
 m. WC in der Wohnung
 o. Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	982	537	54,68	1,88	29,08	2,15	1,88	87,44	1	12,79	92,02
40-59 qm	2366	1722	72,78	1,71	42,56	1,84	1,71	92,93	2	25,26	93,64
60-79 qm	904	370	40,93	1,62	25,26	1,73	1,62	93,64	3	29,08	87,44
80 qm Wohnfl. u. mehr	323	62	19,19	1,50	12,79	1,63	1,50	92,02	4	42,56	92,93
insgesamt	4575	2691	58,82	1,71	34,40	1,80	1,71	95,00			

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

le 18	A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung								geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung										
	1	2	3	4	5	6	7	8	W u. P	W	P
	G	B	A	DP	W	M	DP	P			
(=100)						(=100)					

lmshaven

etwohnungen m. Bad
Sammelheizung

40 qm Wohnfläche	380	76	20,00	3,52	5,68	4,60	3,52	76,52	1	5,68	76,52
qm "	1259	547	43,45	2,58	16,84	3,33	2,58	77,48	2	13,32	103,59
qm "	2197	1170	53,25	2,64	20,17	2,96	2,64	89,19	3	16,84	77,48
Wohnfl. u. mehr	1614	559	34,63	2,60	13,32	2,51	2,60	103,59	4	20,17	89,19
samt	5450	2352	43,16	2,64	16,35	2,87	2,64	91,99			

etwohnungen o. Bad
in der Wohnung
mmelheizung

40 qm Wohnfläche	669	450	67,26	1,80	37,37	2,15	1,80	83,72	1	13,97	105,36
qm "	1887	1100	58,29	1,63	35,76	1,74	1,63	93,68	2	22,05	100,60
qm "	402	148	36,82	1,67	22,05	1,66	1,67	100,60	3	35,76	93,68
Wohnfl. u. mehr	89	22	24,72	1,77	13,97	1,68	1,77	105,36	4	37,37	83,72
samt	3047	1720	56,45	1,68	33,60	1,76	1,68	95,45			

enerklärung:

- Gesamtbestand an Mietwohnungen
- Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
- Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- Durchschnittliche Miete preisgebundener Mietwohnungen in v.H. der Marktmiete

Tabelle 19

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung

B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC i.d. Wohnung, ohne Sammelheizung

	1		2		3		4		5	
	W	P	W	P	W	P	W	P	W	P
W o h n f l ä c h e										
A) Mietwohnungen m.B., WC, Samm.	unter 40 qm		40-59 qm		60-79 qm		80 qm u. mehr		insgesamt	
Augsburg	6,29	50,83	17,53	69,49	21,13	77,94	11,30	86,60	15,01	75,14
Bremerhaven	20,90	66,81	26,28	84,42	28,24	90,15	17,75	85,99	25,47	88,61
Osnabrück	8,51	64,58	10,23	82,46	10,68	85,80	7,48	96,04	9,43	89,84
Regensburg	13,46	65,32	15,19	83,61	19,08	80,30	11,28	86,62	15,66	84,00
Wilhelmshaven	5,68	76,52	16,84	77,48	20,17	89,19	13,32	103,59	16,35	91,99
B) Mietwohnungen o.B., WC, o. Samm.										
Augsburg	28,27	89,05	41,39	89,07	28,63	81,50	6,91	80,70	34,62	88,95
Bremerhaven	30,32	80,70	33,72	82,10	21,30	82,76	10,98	93,33	29,16	86,41
Osnabrück	10,63	82,53	23,65	86,46	28,50	86,60	21,24	84,10	20,01	87,30
Regensburg	29,08	87,44	42,56	92,93	25,26	93,64	12,79	92,02	34,40	95,00
Wilhelmshaven	37,37	83,72	35,76	93,68	22,05	100,60	13,97	105,36	33,60	95,45
geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe										
A) Mietwohnungen m.B., WC, Samm.	W u. P									
1	5,68	76,52	10,23	82,46	10,68	85,80	7,48	96,04	9,43	89,84
2	6,29	50,83	15,19	83,61	19,08	80,30	11,28	86,62	15,01	75,14
3	8,51	64,58	16,84	77,48	20,17	89,19	11,30	86,60	15,66	84,00
4	13,46	65,32	17,53	69,49	21,13	77,94	13,32	103,59	16,35	91,99
5	20,90	66,81	26,28	84,42	28,24	90,15	17,75	85,99	25,47	88,61
B) Mietwohnungen o.B., WC, o. Samm.	W u. P									
1	10,63	82,53	23,65	86,46	21,30	82,76	6,91	80,70	20,01	87,30
2	28,27	89,05	33,72	82,10	22,05	100,60	10,98	83,33	29,16	86,41
3	29,08	87,44	35,76	93,68	25,26	93,64	12,79	92,02	33,60	95,45
4	30,32	80,70	41,39	89,07	28,50	86,60	13,97	105,36	34,40	95,00
5	37,37	83,72	42,56	92,93	28,63	81,50	21,24	84,10	34,62	88,95

Zeichenerklärung:

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

P = Durchschnittliche Miete preisgebundener Miete in v.H. der Marktmiete

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen 1949 und später errichtet, mit Bad, WC, Sammelheizung - unter 40 qm Wohnfläche							geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	W u. K	W	K
	G (=100)	B	DP	W	M (=100)	DK	K			
...burg	1474	253	2,71	6,33	5,42	4,76	88,19	1	3,19	81,96
...hofeld	581	118	3,33	6,10	5,14	2,51	48,83	2	4,00	45,40
...nschweig	1134	756	3,01	22,15	4,86	2,76	56,79	3	4,48	93,16
...erhaven	1319	873	3,09	21,42	4,73	3,11	65,75	4	5,21	92,37
...stadt	1146	117	3,20	3,19	5,71	4,68	81,96	5	6,10	48,83
...ingen	566	195	3,57	9,65	5,91	3,32	56,18	6	6,33	88,19
...elberg	642	73	2,84	4,00	6,30	2,86	45,40	7	6,41	71,27
...ruhe	1626	341	2,86	7,33	5,39	4,61	85,53	8	7,33	85,53
...el	1479	374	3,18	7,95	4,87	3,33	68,38	9	7,95	68,38
	1723	1331	3,06	25,24	4,25	3,48	81,88	10	8,37	86,89
...renz	407	79	3,03	6,41	5,29	3,77	71,27	11	8,44	66,39
...ck	2094	868	2,88	14,39	4,39	4,40	100,23	12	8,48	88,12
...ter	1234	182	3,29	4,48	5,70	5,31	93,16	13	9,65	56,18
...nburg	461	187	2,86	14,18	5,06	4,88	96,44	14	14,18	96,44
...brück	547	135	2,95	8,37	4,73	4,11	86,89	15	14,39	100,23
...nsburg	459	117	3,02	8,44	4,79	3,18	66,39	16	15,60	58,08
...r	116	30	3,05	8,48	4,21	3,71	88,12	17	21,42	65,75
...elmsHAVEN	352	60	3,27	5,21	4,72	4,36	92,37	18	22,15	56,79
...burg	571	261	2,93	15,60	4,27	2,48	58,08	19	25,24	81,88

Erklärung:

- Gesamtbestand an Mietwohnungen
- Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
- Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 21

Mietwohnungen 1949 und später errichtet,
mit Bad, WC, Sammelheizung - 40 - 59 qm Wohnflächegeordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihe

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 DP	4 W	5 M (=100)	6 DK	7 K	W u. K	W	K
Augsburg	1686	743	2,60	16,93	3,99	4,18	104,76	1	9,37	114,3
Bielefeld	1483	770	2,39	21,72	3,49	2,93	83,95	2	9,39	92,9
Braunschweig	2591	1857	2,79	25,69	3,69	2,87	77,78	3	9,94	90,5
Bremerhaven	3300	2511	2,63	28,93	3,38	3,03	89,64	4	11,46	78,1
Darmstadt	1529	506	2,77	11,46	4,12	3,22	78,15	5	11,90	89,4
Göttingen	993	389	3,20	12,24	4,42	3,56	80,54	6	12,24	80,5
Heidelberg	1050	378	2,75	13,09	4,43	3,60	81,26	7	12,83	79,6
Karlsruhe	2772	828	2,51	11,90	3,98	3,56	89,44	8	13,09	81,2
Kassel	3580	2008	2,45	22,89	3,69	3,06	82,93	9	14,09	100,5
Kiel	4122	3026	2,75	26,69	3,20	2,99	93,44	10	15,32	73,0
Koblenz	880	219	2,65	9,39	3,13	2,91	92,97	11	15,44	88,8
Lübeck	4012	2132	2,83	18,78	3,82	3,84	100,52	12	16,95	104,7
Münster	1540	635	2,67	15,44	4,12	3,66	88,83	13	18,78	100,5
Oldenburg	1073	402	2,92	12,83	4,32	3,44	79,62	14	19,56	83,2
Osnabrück	1429	395	2,78	9,94	3,61	3,27	90,58	15	21,72	83,3
Regensburg	842	344	2,90	14,09	3,66	3,68	100,55	16	22,89	82,3
Trier	480	126	2,80	9,37	3,16	3,63	114,87	17	25,69	77,7
Wilhelmshaven	875	374	2,79	15,32	3,78	2,76	73,02	18	26,69	93,1
Würzburg	918	492	2,74	19,56	3,41	2,84	83,28	19	28,93	89,5

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm

K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen 1949 und später errichtet, mit Bad, WC, Sammelheizung - 60 - 79 qm Wohnfläche							geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1 G (=100)	2 B	3 DP	4 W	5 M (=100)	6 DK	7 K	W u. K	W	K
gsburg	2238	1211	2,62	20,61	3,51	3,92	111,68	1	9,92	91,27
elefeld	3486	2333	2,54	27,56	3,36	2,86	85,12	2	11,11	89,85
aunschweig	4417	3350	2,77	27,44	3,35	2,80	83,58	3	12,35	94,13
emerhaven	4918	3824	2,51	31,08	3,00	3,19	106,33	4	12,89	74,05
rmstadt	2874	1149	2,75	14,54	3,88	2,78	71,65	5	14,54	71,65
ttingen	2361	1250	2,97	17,84	3,78	3,40	89,95	6	16,86	90,23
idelberg	1770	788	2,61	16,86	3,89	3,51	90,23	7	16,91	78,25
rlsruhe	5222	1512	2,43	12,35	3,58	3,37	94,13	8	17,28	73,55
ssel	6239	3482	2,53	22,13	3,28	2,63	80,18	9	17,84	89,95
el	7767	5859	2,80	26,79	3,10	3,31	106,77	10	18,77	89,08
blenz	2613	676	2,62	9,92	2,98	2,72	91,27	11	20,08	95,83
beck	4994	3008	2,89	20,08	3,60	3,45	95,83	12	20,61	111,68
nster	3871	2162	2,58	21,70	3,72	3,54	95,16	13	20,96	87,95
denburg	1986	739	2,87	12,89	3,70	2,74	74,05	14	21,70	95,16
nabrück	2246	669	2,70	11,11	3,35	3,01	89,85	15	22,13	80,18
gensburg	1896	886	2,72	17,28	3,44	2,53	73,55	16	26,79	106,77
ier	1330	658	2,61	18,77	2,93	2,61	89,08	17	27,44	83,58
lhelmshaven	1661	780	2,78	16,91	3,31	2,59	78,25	18	27,56	85,12
rzburg	1987	1143	2,72	20,96	3,07	2,70	87,95	19	31,08	106,33

Erklärung:

- = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 23

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen 1949 und später errichtet, mit Bad, WC, Sammelheizung - 80 qm Wohnfl. u. mehr							geordnet nach Wertigkeit in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	W u. K	W	K
	G (=100)	B	DP	W	M (=100)	DK	K			
Augsburg	1395	518	2,59	14,29	3,28	3,68	112,19	1	7,48	95,52
Bielefeld	2221	1046	2,55	18,43	3,29	2,82	85,71	2	8,30	82,17
Braunschweig	1567	820	2,63	19,77	3,10	2,80	90,32	3	8,33	97,51
Bremerhaven	1187	637	2,39	22,59	3,05	2,36	77,38	4	8,61	98,36
Darmstadt	2462	531	2,65	8,30	3,59	2,95	82,17	5	8,81	81,17
Göttingen	1653	602	2,97	12,12	3,62	3,31	91,44	6	10,16	90,21
Heidelberg	1789	468	2,56	10,16	3,78	3,41	90,21	7	11,15	89,22
Karlsruhe	4984	928	2,54	7,48	3,35	3,20	95,52	8	11,76	88,89
Kassel	3273	969	2,55	11,76	3,24	2,88	88,89	9	12,12	91,44
Kiel	2031	1102	2,72	19,85	3,15	3,04	96,51	10	13,01	93,07
Koblenz	2588	541	2,52	8,33	2,81	2,74	97,51	11	13,04	81,25
Lübeck	988	386	2,91	13,04	3,52	2,86	81,25	12	14,29	112,19
Münster	4015	1659	2,58	15,89	3,46	3,19	92,20	13	15,55	94,84
Oldenburg	1139	360	2,87	11,15	3,06	2,73	89,22	14	15,89	92,20
Osnabrück	1644	382	2,67	8,61	3,05	3,00	98,36	15	17,24	66,98
Regensburg	1311	301	2,61	8,81	3,24	2,63	81,17	16	18,43	85,71
Trier	1596	666	2,70	15,55	2,91	2,76	94,84	17	19,77	90,32
Wilhelmshaven	805	285	2,69	13,01	3,03	2,86	93,07	18	19,85	96,51
Würzburg	1949	885	2,61	17,24	3,15	2,11	66,98	19	22,59	77,38

Zeichenerklärung:

G = Gesamtbestand an Mietwohnungen

B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen

DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm

K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Ort bzw. Markt	Mietwohnungen 1949 und später errichtet, mit Bad, WC, Sammelheizung							geordnet nach Wertigkeiten in aufsteigender Reihe		
	1	2	3	4	5	6	7	W u. K	W	K
	G (=100)	B	DP	W	M (=100)	DK	K			
Ingolstadt	6793	2725	2,61	15,33	3,82	3,98	104,19	1	8,91	92,26
Leinfelden	7771	4267	2,53	21,74	3,45	2,86	82,90	2	9,93	100,66
Münchenschweig	9709	6783	2,77	25,27	3,40	2,82	82,94	3	10,00	93,07
Neumünster	10724	7845	2,56	28,52	3,24	2,94	90,74	4	10,62	76,84
Neustadt	8011	2303	2,73	10,62	3,93	3,02	76,84	5	12,21	84,77
Offenbach	5573	2436	3,02	14,57	3,90	3,37	86,41	6	12,50	85,36
Oldenburg	5251	1707	2,62	12,21	4,07	3,45	84,77	7	13,50	79,94
Ortenau	14604	3609	2,50	10,00	3,61	3,36	93,07	8	14,57	86,41
Passau	14571	6833	2,53	18,58	3,44	2,82	81,98	9	14,80	79,59
Regensburg	15643	11318	2,80	25,71	3,19	3,19	100,00	10	15,33	104,19
Regensburg	6488	1515	2,58	8,91	2,97	2,74	92,26	11	15,73	96,97
Regensburg	12088	6394	2,87	18,47	3,72	3,76	101,07	12	16,54	91,00
Regensburg	10660	4638	2,60	16,54	3,78	3,44	91,00	13	18,47	101,07
Regensburg	4659	1688	2,88	12,50	3,62	3,09	85,36	14	18,58	81,98
Regensburg	5766	1581	2,72	9,93	3,05	3,07	100,66	15	19,03	81,37
Regensburg	4508	1648	2,74	13,50	3,44	2,75	79,94	16	21,74	82,90
Regensburg	3522	1480	2,67	15,73	2,97	2,88	96,97	17	25,27	82,94
Regensburg	3693	1499	2,77	14,80	3,43	2,73	79,59	18	25,71	100,00
Regensburg	5424	2781	2,68	19,03	3,22	2,62	81,37	19	28,52	90,74

Erklärung:

- = Gesamtbestand an Mietwohnungen
- = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
- = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 25

Mietwohnungen mit Bad, WC, Sammelheizung

geordnet nach Wertigkeit
in aufsteigender Reihe

Ort bzw. Markt	1 G (=100)	2 B	3 A	4 DP	5 W	6 M (=100)	7 DK	8 K	W u. K	W	K
Augsburg	7591	2997	39,48	2,63	15,01	3,50	2,77	79,14	1	8,68	104,00
Bielefeld	11072	4560	41,18	2,49	16,54	3,03	1,95	64,36	2	10,32	82,68
Braunschweig	12980	8176	62,99	2,70	23,33	2,88	2,17	75,35	3	11,20	86,67
Bremerhaven	13980	8877	63,50	2,49	25,50	2,81	2,05	72,95	4	11,20	87,30
Darmstadt	9296	3684	39,63	2,77	14,31	3,72	2,83	76,07	5	13,44	88,62
Göttingen	7142	2890	40,46	3,01	13,44	3,34	2,96	88,62	6	14,27	94,03
Heidelberg	7650	2108	27,55	2,57	10,32	3,58	2,96	82,68	7	14,31	76,07
Karlsruhe	18381	5414	29,45	2,63	11,20	3,30	2,86	86,67	8	14,68	92,71
Kassel	18358	9154	49,86	2,49	20,02	3,16	2,39	75,63	9	15,01	79,14
Kiel	21838	13528	61,95	2,79	22,20	2,92	2,30	78,77	10	15,13	73,02
Koblenz	7568	2910	38,45	2,62	14,68	2,88	2,67	92,71	11	15,66	82,46
Lübeck	14823	8012	54,05	3,01	17,96	3,26	3,63	111,35	12	16,35	83,97
Münster	13003	5096	39,19	2,59	15,13	3,49	2,55	73,07	13	16,54	64,36
Oldenburg	6905	2205	31,93	2,85	11,20	3,15	2,75	87,30	14	17,96	111,35
Osnabrück	7498	1784	23,79	2,74	8,68	2,76	2,87	104,00	15	18,78	72,58
Regensburg	5030	2150	42,74	2,73	15,66	3,25	2,68	82,46	16	20,02	75,63
Trier	4539	1729	38,09	2,67	14,27	2,85	2,68	94,03	17	22,20	78,77
Wilhelmshaven	5450	2352	43,16	2,64	16,35	2,87	2,41	83,97	18	23,33	75,35
Würzburg	5968	2971	49,78	2,65	18,78	3,10	2,25	72,58	19	25,50	72,95

Zeichenerklärung:

- G = Gesamtbestand an Mietwohnungen
 B = Bestand an preisgebundenen Mietwohnungen
 A = Anteil preisgebundener Mietwohnungen am Gesamtbestand in v.H.
 DP = Durchschnittsmiete preisgebundener Mietwohnungen in DM / qm
 W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
 DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
 K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Seite 26

- A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung

W M DK K
 (=100)

Burg

Mietwohnungen mit
 WC und Sammel-
 heizung

pro 40 qm Wohnfl.	6,29	5,39	4,78	88,68
pro qm "	17,53	3,90	4,13	105,90
pro qm "	21,13	3,40	3,05	89,71
pro m Wohnfl. u. mehr	11,30	2,91	2,26	77,66
Gesamt	15,01	3,50	2,77	79,14

Mietwohnungen ohne
 Bad, mit WC in der
 Wohnung, ohne S.-
 ammlung

pro 40 qm Wohnfl.	28,27	2,10	1,84	87,62
pro qm Wohnfläche	41,39	1,83	1,57	85,79
pro qm "	28,63	1,73	1,37	79,19
pro m Wohnfl. u. mehr	6,91	1,71	1,37	80,12
Gesamt	34,62	1,81	1,54	85,08

Sortiert nach Wertigkeiten
 aufsteigender Reihe

W u. K	W	K
1	6,29	88,68
2	11,30	77,66
3	17,53	105,90
4	21,13	89,71
1	6,91	80,12
2	28,27	87,62
3	28,63	79,19
4	41,39	85,79

Erklärung:

- Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
 Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
 Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 27

A) Mietwohnungen mit Bad, Wc und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung
 W M DK K
 (=100)

Bremerhaven

A) Mietwohnungen mit Bad, WC
und Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	20,90	4,61	2,76	59,87
40-59 qm "	26,28	3,08	2,30	74,67
60-79 qm "	28,24	2,74	2,10	76,64
80 qm " u. mehr	17,75	2,57	1,90	73,93
insgesamt	25,49	2,81	2,05	72,95

B) Mietwohnungen ohne Bad,
mit WC in der Wohnung,
o. Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	30,32	2,28	1,71	75,00
40-59 qm "	33,72	1,90	1,47	77,37
60-79 qm "	21,30	1,74	1,41	81,03
80 qm " u. mehr	10,98	1,62	1,15	70,99
insgesamt	29,16	1,84	1,47	79,89

geordnet nach Wertigkeiten
in aufsteigender Reihe

W u. K	W	K
1	17,75	73,93
2	20,90	59,87
3	26,28	74,67
4	28,24	76,64
1	10,98	70,99
2	21,30	81,03
3	30,32	75,00
4	33,72	77,37

Zeichenerklärung:

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
 M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
 DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
 K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Seite 28

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung
 W M DK K
 (=100)

abrück

Mietwohnungen mit Bad, WC
 und Sammelheizung

er 40 qm Wohnfläche	8,51	4,63	4,11	88,77
59 qm "	10,23	3,42	3,16	92,40
79 qm "	10,68	3,17	2,87	90,54
qm " u. mehr	7,48	2,78	2,69	96,76
gesamt	9,43	3,05	2,87	94,10

Mietwohnungen ohne Bad, mit
 WC in der Wohnung, ohne
 Sammelheizung

er 40 qm Wohnfläche	10,63	2,29	1,88	82,10
59 qm "	23,65	1,92	1,62	84,37
79 qm "	28,50	1,79	1,53	85,47
qm " u. mehr	21,24	1,76	1,48	84,09
gesamt	20,01	1,89	1,62	85,71

ordnet nach Wertigkeiten
 aufsteigender Reihe

W u. K	W	K
1	7,48	96,76
2	8,51	88,77
3	10,23	92,40
4	10,68	90,54
1	10,63	82,10
2	21,24	84,09
3	23,65	84,37
4	28,50	85,47

chenerklärung:

- = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen
- = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm
- = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 29

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung
 W M DK K
 (=100)

Regensburg

A) Mietwohnungen mit Bad, WC
und Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	13,46	4,70	3,16	67,23
40-59 qm "	15,19	3,60	3,63	100,83
60-79 qm "	19,08	3,35	2,50	74,63
80 qm " u. mehr	11,88	2,99	2,56	85,62
insgesamt	15,66	3,25	2,68	82,46

B) Mietwohnungen ohne Bad, mit
WC in der Wohnung, ohne
Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	29,08	2,15	1,85	86,05
40-59 qm "	42,56	1,84	1,69	91,85
60-79 qm "	25,26	1,73	1,62	93,64
80 qm " u. mehr	12,79	1,63	1,47	90,18
insgesamt	34,40	1,80	1,69	93,89

geordnet nach Wertigkeiten
in aufsteigender Reihe

W u. K	W	K
1	11,88	85,62
2	13,46	67,23
3	15,19	100,83
4	19,08	74,63
1	12,79	90,18
2	25,26	93,64
3	29,08	86,05
4	42,56	91,85

Zeichenerklärung:

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm

K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 30

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
 B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung

W M DK K
 (=100)

Wilhelmshaven

A) Mietwohnungen mit Bad, WC
und Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	5,68	4,60	4,36	94,78
40-59 qm "	16,84	3,33	2,16	64,86
60-79 qm "	20,17	2,96	2,37	80,07
80 qm " u. mehr	13,32	2,51	2,50	99,60
insgesamt	16,35	2,87	2,41	83,97

B) Mietwohnungen ohne Bad, mit
WC in der Wohnung, ohne
Sammelheizung

unter 40 qm Wohnfläche	37,37	2,15	1,67	77,67
40-59 qm "	35,76	1,74	1,61	92,53
60-79 qm "	22,05	1,66	1,65	99,40
80 qm " u. mehr	13,97	1,68	1,76	104,76
insgesamt	33,60	1,76	1,63	92,61

geordnet nach Wertigkeiten
in aufsteigender Reihe

W u. K	W	K
1	5,68	94,78
2	13,32	99,60
3	16,84	64,86
4	20,17	80,07
1	13,97	104,76
2	22,05	99,40
3	35,76	92,53
4	37,37	77,67

Zeichenerklärung:

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

M = Durchschnittliche Marktmiete in DM / qm

DK = Durchschnittliche Kostenmiete in DM / qm

K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Tabelle 31

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung

B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung, ohne Sammelheizung

1 K W 2 K W 3 K W 4 K W 5 K

A) Mietwohnungen mit Bad, WC u. S.-Heizung	W o h n f l ä c h e									
	unter 40 qm	40-59 qm	60 - 79 qm	80 qm u. mehr	insgesamt					
Augsburg	6,29	88,68	17,53	105,90	21,13	89,71	11,30	77,66	15,01	79,14
Bremerhaven	20,90	59,87	26,28	74,67	28,24	76,64	17,75	73,93	25,49	72,95
Osnabrück	8,51	88,77	10,23	92,40	10,68	90,54	7,48	96,76	9,43	94,10
Regensburg	13,46	67,23	15,19	100,83	19,08	74,63	11,88	85,62	15,66	82,46
Wilhelmshaven	5,68	94,78	16,84	64,86	20,17	80,07	13,32	99,60	16,35	83,97

B) Mietwohnungen ohne
Bad, m. WC in der Wohnung,
ohne Sammelheizung

Augsburg	28,27	87,62	41,39	85,79	28,63	79,19	6,91	80,12	34,62	85,08
Bremerhaven	30,32	75,00	33,72	77,37	21,30	81,03	10,98	70,99	29,16	79,89
Osnabrück	10,63	82,10	23,65	84,37	28,50	85,47	21,24	84,09	20,01	85,71
Regensburg	29,08	86,05	42,56	91,85	25,26	93,64	12,79	90,18	34,40	93,89
Wilhelmshaven	37,37	77,67	35,76	92,53	22,05	99,40	13,97	104,76	33,60	92,61

geordnet nach Wertigkeiten
in aufsteigender Reihe

A) Mietwohnungen mit Bad, WC und Sammelheizung
W u. K

1	5,68	94,78	10,23	92,40	10,68	90,54	7,48	96,76	9,43	94,10
2	6,29	88,68	15,19	100,83	19,08	74,63	11,30	77,66	15,01	79,14
3	8,51	88,77	16,84	64,86	20,17	80,07	11,88	85,62	15,66	82,46
4	13,46	67,23	17,53	105,90	21,13	89,71	13,32	99,60	16,35	83,97
5	20,90	59,87	26,28	74,67	28,24	76,64	17,75	73,93	25,49	72,95

B) Mietwohnungen ohne Bad, mit WC in der Wohnung
ohne Sammelheizung

1	10,63	82,10	23,65	84,37	21,30	81,03	6,91	80,12	20,01	85,71
2	28,27	87,62	33,72	77,37	22,05	99,40	10,98	70,99	29,16	79,89
3	29,08	86,05	35,76	92,53	25,26	93,64	12,79	90,18	33,60	92,61
4	30,32	75,00	41,39	85,79	28,50	85,47	13,97	104,76	34,40	93,89
5	37,37	77,67	42,56	91,85	28,63	79,19	21,24	84,09	34,62	85,08

Zeichenerklärung:

W = Wertigkeit preisgebundener Mietwohnungen

K = Durchschnittliche Kostenmiete in v.H. der Marktmiete

Lebenslauf

Geburtstag 27. März 1923 in Jena/Thüringen

Eltern Johannes Dietrich und Magdalena Dietrich,
geb. Wölfel.

Familienstand seit 1947 verheiratet mit Christa Richter,
zwei Söhne.

Schulbesuch 1929 bis 1933 Grundschule in Jena,
1933 bis 1942 Gymnasium in Jena (Zuerkennung
der Reife am 7.12.1942),
1946 Besuch eines Sonderlehrganges zur Vor-
bereitung auf die Reifeprüfung (6.4.1946 Zuer-
kennung der Reife).

Militärdienst-
zeit 1942 bis 1945 (14.7.1945 Entlassung aus eng-
lischer Kriegsgefangenschaft).

Praktikanten-
zeit 1945 bis 1947 im Revisions-Treuhand- und
Steuerbüro des Vaters in Jena.

Studium an der
Philipps-Uni-
versität zu
Marburg Volkswirtschaft :
Sommersemester 1947 bis Sommersemester 1951
(Diplomvolkswirt am 16.7.1951),
Wintersemester 1963/64 und Sommersemester 1964.
Geschichte, Soziologie und Politik:
Sommersemester 1954 und Wintersemester 1954/55.

Berufsweg 1952 Institut für Grünlandforschung in Wehrda
bei Hünfeld (statistische wissenschaftliche
Hilfskraft im Rahmen eines Forschungsauftrages
der Hessischen Regierung),
1955 bis 1958 Deutsche Speise-und Schlafwagen-
gesellschaft mbH, Frankfurt a.M. (Innenrevisor),
seit 1958 Verband Südwestdeutscher Wohnungs-
unternehmen e.V. Frankfurt a.M. (Verbandsprüfer).

